COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

(Provincia di RIMINI)

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

NORME

ADOZIONE: Del. C.C. n. 39 del 12/10/2011	APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 42 del 9/5/2012

progetti & ricerche
Oikos
Urbanistica Architettura Ambiente

MAGGIO 2012

COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

(Provincia di RIMINI)

RUE

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

NORME

ADOZIONE: Del. C.C. n. 39 del 12/10/2011	APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 42 del 9/5/2012

Il Sindaco
Mauro MORRI

L'Assessore alla Pianificazione Territoriale, Urbanistica, Edilizia Pubblica e Privata
Massimo PAGANELLI

Il Segretario Generale
Alfonso PISACANE

Progettista responsabile:
Roberto Farina (OIKOS Ricerche Srl)

Gruppo di lavoro OIKOS Ricerche:
Alessandra Carini (coord. operativo di progetto)
Elena Lolli (analisi del sistema insediativo storico); Diego Pellattiero, Antonio Conticello, Roberta Benassi (cartografia, elaborazioni S.I.T.) - Concetta Venezia (editing)

Comune di Santarcangelo di Romagna:
Oscar Zammarchi (Dirigente Settore Territorio)
Gilberto Facondini (Responsabile Servizio Edilizia e Pianificazione Territoriale):
Funzionari e addetti del Servizio Edilizia e Pianificazione Territoriale

progetti & ricerche
Oikos
Urbanistica Architettura Ambiente

MAGGIO 2012

INDICE

ABBREVIAZIONI I
SIGLE DEGLI USI III

TITOLO 1. DISPOSIZIONI GENERALI 1
Art. 1. Oggetto del Regolamento Urbanistico-Edilizio 1
Art. 2. Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni 2
Art. 3. Validità ed efficacia 2
Art. 4. Elaborati costitutivi e suddivisione della materia 2
Art. 5. Rapporti con altri piani e regolamenti comunali 3
Art. 6. Condizioni e requisiti necessari per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie 4
Art. 7. Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE 5
Art. 8. Organizzazione delle norme di ambito e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito 7
Art. 9. Lettura delle simbologie grafiche 7

TITOLO 2. REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POC 8
Capo 2.A. SISTEMA INSEDIATIVO STORICO 8
Art. 10. Generalità 8
Art. 11. Sistema insediativo storico - Classificazione dei tessuti edilizi 8
Art. 12. Categorie di intervento negli AS, ES e IS 9
Art. 13. Modalità di attuazione del PSC negli ambiti del sistema insediativo storico 15
Art. 14. Attuazione delle previsioni tramite intervento diretto 16
Art. 15. Modalità d'intervento: criteri e prescrizioni 17
Art. 16. Destinazioni d'uso negli ambiti del sistema insediativo storico 17
Art. 17. Prescrizioni generali per il sistema insediativo storico: interventi ammessi, modalità di attuazione 20
Art. 18. Ambiti IS ed ES - Interventi ammessi sugli edifici non soggetti a tutela 23
Capo 2.B. TERRITORIO URBANO E URBANIZZABILE 23
Art. 19. Ambiti urbani consolidati (AUC): Articolazione - Tipi d'uso 23
Art. 20. Ambiti urbani consolidati (AUC): Interventi ammessi 26
Art. 21. Interventi Diretti Convenzionati – IC. 34
Art. 22. Ambiti urbani da riqualificare (AR): interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC 47
Art. 23. AN - Ambiti di nuova urbanizzazione: interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo 48
Art. 24. Poli Funzionali - Interventi ammessi in assenza di POC 48
Art. 25. Ambiti specializzati per attività produttive (APC e APS) : Articolazione 49

Art. 26. Norme comuni a tutti gli ambiti specializzati per attività produttive APC - APS 49
Art. 27. Ambiti produttivi APS.N1 e APC.N1 in corso di edificazione sulla base di Piani Urbanistici attuativi approvati: destinazioni d'uso e parametri edilizi 50
Art. 28. Ambiti specializzati per attività produttive di livello sovracomunale APS 50
Art. 29. APS.E - Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale esistenti (totalmente o prevalentemente insediati) - Norme specifiche 52
Art. 30. APS.N1 Ambiti produttivi sovracomunali di nuovo insediamento, in corso di attuazione - Norme specifiche 55
Art. 31. APC (APC.E, APC.R, APC.N) - Ambiti per attività produttive di livello comunale con prevalenza di attività industriali e artigianali di produzione - Norme comuni 55
Art. 32. APC - Ambiti per attività produttive di livello comunale - Ambiti soggetti a PUA in attuazione 57
Art. 33. APC.E - Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale esistenti – Norme specifiche 57
Art. 34. APC.N1 - Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale di integrazione, in corso di attuazione -– Norme specifiche 58
Art. 35. APC.N2 - Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale di integrazione a conferma di previsioni previgenti - Norme specifiche 58
Art. 36. Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale esistenti, da riqualificare - APC.R 59
Art. 37. Interventi Diretti Convenzionati in ambito produttivo – IC.P 60
Capo 2.C. TERRITORIO RURALE 63
Art. 38. Articolazione 63
Art. 39. Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti agricoli di valore naturale e ambientale – AVN 64
Art. 40. Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico – ARP 67
Art. 41. Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola – AVP 71
Art. 42. Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti agricoli periurbani – AAP 74
Art. 43. Interventi connessi alle attività agricole: stato di fatto, frazionamenti successivi, messa in mappa 76
Art. 44. Modalità di intervento sugli edifici che presentano caratteristiche di bene culturale o di interesse storico-testimoniale 77
Art. 45. Attuazione degli interventi nel territorio rurale 78
Art. 46. Abitazioni di imprenditori agricoli professionali 80
Art. 47. Annessi rustici di imprenditori agricoli professionali 81

Art. 48. Recupero di edifici ed impianti non più funzionali alle attività agricole 83
Art. 49 Residenza non funzionale all'attività agricola 85
Art. 50 Insediamenti produttivi nel territorio rurale 86
Art. 51 Impianti di produzione e commercializzazione di energia 87
Art. 52 Manufatti accessori non legati funzionalmente all'attività di imprenditore agricolo 88

TITOLO 3. DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE 89

Capo 3.A. DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI 89
Art. 53. Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti 89
Art. 54. Aree per attrezzature e spazi collettivi 91
Art. 55. Parcheggi: definizioni 95
Art. 56. Parcheggi: requisiti tipologici 97
Art. 57. Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr) 98
Art. 58. Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Parametri quantitativi 101
Art. 59. Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione 103
Art. 60. Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Casi di monetizzazione delle dotazioni territoriali 105

Capo 3.B. DOTAZIONI ECOLOGICHE – TUTELA IDROGEOLOGICA – INDAGINI GEOGNOSTICHE RELATIVE AL RISCHIO SISMICO 106
Art. 61. Dotazioni ecologiche e ambientali - Permeabilità dei suoli 106
Art. 62. Verde pubblico e privato 107
Art. 62 bis. Mitigazione del rischio idraulico e interventi per la funzionalità idraulica 108
Art. 63. Indicazioni tecniche per l'attuazione degli interventi edilizi, ai fini della riduzione degli impatti sul sistema idrogeologico. 109
Art. 64. Tutela dei campi pozzi per la captazione di acque sotterranee destinate al consumo umano – zona di tutela assoluta e zona di rispetto: disciplina delle tutele e degli usi compatibili 111
Art. 65. Conservazione dei pozzi freatici esistenti 112
Art. 66. Acque reflue 112
Art. 67. Acque superficiali e sotterranee 113
Art. 68. Piano delle indagini geognostiche relative al rischio sismico 113
Art. 68 bis. Riduzione del rischio sismico 113

Capo 3.C. INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ 115
Art. 69. Classificazione delle strade 115
Art. 70. Ambiti destinati a sede stradale o ferroviaria - disciplina e requisiti tipologici delle strade urbane 116
Art. 71. Strade private in territorio rurale 116

Art. 72. Fasce di rispetto stradale e ferroviario e distanze minime dal confine stradale 121
Art. 73. Percorsi pedonali e piste ciclabili 123
Art. 74. Impianti di distribuzione dei carburanti 124
Capo 3.D. RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI 126
Art. 75. Elettrodotti e relative fasce di rispetto 126
Art. 76. Gasdotti 128
Art. 77. Impianto di tiro a segno 128
Art. 78. Attrezzature generali, impianti tecnologici, magazzini comunali 129
Art. 79. Impianti di produzione e commercializzazione di energia alimentati da fonti energetiche rinnovabili (FER) 129
Capo 3.E - DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DELL'INQUINAMENTO 130
Art. 80. Classificazione acustica del territorio comunale 130
Art. 81. Applicazione della L.R. n. 18/2003 sull'inquinamento luminoso 131
CAPO 3.F. RISPARMIO DELLE RISORSE E CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI 132
Art. 82. Risparmio dei consumi idrici 132
Art. 83. Risparmio energetico e riduzione delle emissioni di gas climalteranti 134
Art. 84. Certificazione energetica degli edifici 135
Art. 85. Interventi di miglioramento della prestazione energetica degli edifici 136
TITOLO 4. NORME PER LA QUALITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI 139
Capo 4A. APPLICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI 139
Art. 86. Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento 139
Art. 87. Rapporti minimi e massimi fra SU e S.ac. 139
Art. 88. Estensione degli interventi edilizi 140
Art. 89. Distanze 140
Art. 89.a. Distanza da un confine 140
Art. 89.b. Distanze minime dai confini 141
Art. 89.c. Distanza dal confine di proprietà (Dc) 141
Art. 89.d. Distanza dal confine di ambito di interesse pubblico (Ds) 142
Art. 89.e. Distanza fra pareti antistanti di due edifici (De) 142
Art. 89.f. Deroghe alle distanze 143
Capo 4.B. NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER INTERVENTI EDILIZI SU EDIFICI TUTELATI 144
Art. 90.a. Ambito di applicazione 144
Art. 90.b. Modalità di rispetto dell'ambiente storico 144
Art. 90.c. Materiali ed elementi costruttivi 146
Art. 90.d. Strutture verticali 146
Art. 90.e. Strutture portanti orizzontali 146
Art. 90.f. Coperture 147
Art. 90.g. Collegamenti verticali 147

Art. 90.h. Aperture 148
Art. 90.i. Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature 148
Art. 90.l. Infissi esterni 149
Art. 90.m. Pavimentazioni 150
Art. 90.n. Elementi decorativi 150
Art. 90.o. Spazi scoperti, aree a verde e relativo arredo 151
Art. 90.p. Apparecchi illuminanti sulle facciate 152
Art. 90.q. Antenne 152
CAPO 4.C. NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO DELLE COSTRUZIONI NEL TERRITORIO RURALE 152
Art. 91.a. Facciate degli edifici e tinteggiature 152
Art. 91.b. Coperture 153
Art. 91.c. Recinzioni 153
Art. 91.d. Impatto paesaggistico degli edifici in territorio rurale 154
CAPO 4.D. NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO DELLE COSTRUZIONI NEL TERRITORIO URBANIZZATO 155
Art. 92.a. Norma generale 155
Art. 92.b. Manutenzione e sicurezza nelle costruzioni 156
Art. 92.c. Interventi parziali 157
Art. 92.d Elementi aggettanti dalle facciate ed elementi esterni 158
Art. 92.e Allineamenti 158
Art. 92.f. Coperture, canali di gronda, pluviali, marciapiedi, igiene di passaggi, spazi privati, cortili 159
Art. 92.g. Recinzioni 159
Art. 92.h. Autorimesse 160
Art. 92.i. Passi carrai e uscite dalle autorimesse 160
Art. 92.l. Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico 161
Art. 92.m. Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc. 162
Art. 92.n. Apposizione di manufatti di pubblica utilità 162
Art. 92.o. Occupazione di suolo pubblico 163
Art. 92.p. Antenne e parabole radio e TV 163
Art. 92.q. Cassette per la posta e contatori 163
Art. 92.r. Tabelle stradali e numeri civici 164
Art. 92.s. Esecuzione di impianti a rete nel sottosuolo 164
Art. 92.t Pergole, gazebi, tende e manufatti per ricovero attrezzi da giardino 164
Art. 92.u. Tettoie 166
Art. 92.v. Depositi di materiali 166
Art. 92.w. Attrezzature sportive e ricreative; piscine 166
Art. 92.x Ambito di conservazione storico-urbanistica 167

TITOLO 5. COMPETENZE, PROCEDURE E ADEMPIMENTI 169

Capo 5.A. PIANI ATTUATIVI – OPERE PUBBLICHE E PIANI DI SETTORE 169

Art. 93. Attività edilizia delle Pubbliche Amministrazioni 169
Art. 94. Progetti e programmi per settori specifici 169
Art. 95. Piani Urbanistici Attuativi: Definizione 170
Art. 96. Procedura di valutazione dei PUA di iniziativa privata 170
Art. 97. Deposito del PUA 174
Art. 98. Procedura di valutazione per i PUA di iniziativa pubblica 175
Art. 99. Approvazione e validità dei PUA 175
Art. 100. Varianti ai PUA 176
Art. 101. Intervento Convenzionato 177
Art. 102. Elementi costitutivi dei Piani di Riconversione o Ammodernamento dell'Azienda Agricola (PRA) 177
Capo 5.B –DISPOSIZIONI GENERALI – ORGANI E PROCEDIMENTI 179
Art. 103. Fasi del processo edilizio 179
Art. 104. Sportello unico per l'edilizia (SUE) 179
Art. 105. Attività edilizia in aree parzialmente pianificate 182
Art. 106. Interventi non soggetti a titoli abilitativi (attività edilizia libera) 182
Art. 107. Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio 184
Art. 108. Parere preventivo 187
Art. 109. Valutazione preventiva 188
Art. 110. Titoli abilitativi e opere pubbliche non soggette 189
Art. 111. Soggetti aventi titolo 190
CAPO 5.C. PERMESSO DI COSTRUIRE 191
Art. 112. Oggetto - Caratteristiche ed efficacia del permesso di costruire 191
Art. 113. Soggetti aventi titolo a richiedere il permesso di costruire e documenti attestanti il titolo 191
Art. 114. Permesso di costruire. richiesta e documentazione 193
Art. 115. Parere preventivo di AUSL e ARPA 200
Art. 116. Procedure per l'esame del permesso di costruire 201
Art. 117. Documenti da presentare prima del rilascio del permesso di costruire 203
Art. 118. Rilascio del permesso di costruire: esposti e ricorsi 203
Art. 119. Caratteristiche del permesso di costruire 204
Art. 120. Prescrizioni generali cui è sottoposto il permesso di costruire 205
Art. 121. Decadenza del permesso di costruire - Proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori 206
Art. 122. Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici 207
Art. 123. Volture 208
CAPO 5.D. DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ, SEGNALAZIONE DI INIZIO ATTIVITÀ E COMUNICAZIONE DI ATTIVITÀ LIBERA 208
Art. 123 bis Opere sottoposte a segnalazione certificata e a denuncia di inizio attività 208
Art. 124. Disciplina della segnalazione certificata di inizio attività 209
Art. 125. Disciplina della denuncia di inizio attività 210

CAPO 5.E. ESECUZIONE DELLE OPERE – VARIAZIONI 213
Art. 126. Modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo 213
Art. 127. Variazioni 213
Art. 128. Pubblicità e accesso 215
Art. 129. Volturazione 215
Art. 130. Riesame del permesso di costruire e della DIA 215
Art. 131. Comunicazione di inizio lavori 216
Art. 132. Conduzione del cantiere - Tutela della pubblica incolumità 217
Art. 133. Vigilanza durante l'esecuzione delle opere – Ritrovamenti archeologici 218
Art. 134. Vigilanza sull'esecuzione delle opere pubbliche 219
Capo 5.F. CONCLUSIONE DELLE OPERE – VERIFICA DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ 221
Art. 135 Comunicazione di fine lavori 221
Art. 136. Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato 221
Art. 137. Certificato di conformità edilizia e agibilità 222
Art. 138. Richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità 224
Art. 139. Procedure inerenti la verifica di conformità dell'opera eseguita con permesso di costruire o DIA/SCIA e rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità 225
Art. 140. Sanzioni 227
Art. 141. Certificato di conformità edilizia per immobili assoggettati a sanatoria 228
Art. 142. Tolleranze costruttive 229
Art. 143 Controllo sull'opera eseguita 229
Art. 144 Prescrizioni di abusi edilizi minori 230
Art. 145. Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità 230
Art. 146. Elenco dei tecnici verificatori 231
Art. 147 Modelli di riferimento e fac-simili 231

TITOLO 6. CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE – REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE – MONETIZZAZIONE DOTAZIONI TERRITORIALI 232
Art. 148. Dotazioni territoriali 232
Art. 149. Contributo di costruzione – Definizione e composizione 232
Art. 150. Contributo di costruzione – Disposizioni generali 233
Art. 151. Validità dei titoli abilitativi – Adempimenti comunali e loro termini 235
Art. 152. Oneri di urbanizzazione 236
Art. 153. Modalità di riduzione del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione 241
Art. 154. Promozione dell'impiego nell'edilizia residenziale di impianti ad energia solare per la produzione di acqua calda 242
Art. 155. Altre caratteristiche degli interventi che comportano la riduzione degli oneri 242
Art. 156. Realizzazione delle opere di urbanizzazione ed eventuale contributo afferente gli oneri di urbanizzazione 244

Art. 157. Contributo relativo alla monetizzazione delle dotazioni territoriali 246
Art. 158. Costo di costruzione 248
Art. 159. Norma transitoria 253

Titolo 7 – Requisiti tecnici delle opere edilizie 254

CAPO 7. REQUISITI COGENTI E VOLONTARI 254
Art. 160 Organismo edilizio e relazioni funzionali 254
Art. 161 Requisiti e famiglie di requisiti 254
Art. 162 Contenuti dei requisiti cogenti 256
Art. 163. Requisiti volontari 258
Art. 164. Limiti di applicazione dei requisiti 259
Art. 165 Applicazione dei requisiti nelle nuove costruzioni e negli interventi di recupero 261
Art. 166. Requisiti definiti da norme di settore 262
Allegato: ELENCO ATTIVITÀ SOGGETTE A PARERE IGIENICO-SANITARIO 263
Schede di sintesi relative alle modalità di intervento negli ambiti del territorio rurale 267

ALLEGATI ALLE NORME DEL RUE:
Allegato 1: Definizioni
Allegato 2: Requisiti tecnici degli edifici

ABBREVIAZIONI

Parametri urbanistici

ST = Superficie Territoriale
SF = Superficie Fondiaria
UT = Indice di Utilizzazione Territoriale
UF = Indice di Utilizzazione Fondiaria
SM = Superficie Minima di intervento
CU = Carico Urbanistico
P1 = Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria
P2 = Parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria
Pr = Parcheggi pertinenziali di uso riservato
Pc = Parcheggi pertinenziali di uso comune
U = Aree per standard di urbanizzazione (diverse dai parcheggi)

Parametri Edilizi

UE = Unità Edilizia
UI = Unità Immobiliare
PE = Potenzialità edificatoria
SC = Superficie Complessiva
SU = Superficie utile
Sue = Superficie utile esistente
Sa = Superficie accessoria
Sq = Superficie coperta
RQ = Rapporto di copertura
SP = Superficie Permeabile
IP = Indice di permeabilità
SO = Superficie Occupata
SV = Superficie di vendita
Sag. = Sagoma
V.l = Volume lordo
V.t = Volume totale
h = Altezza utile netta media
HF = Altezza del fronte di un edificio
H = Altezza di un edificio
Hmax = Altezza massima di un edificio
NP = Numero di piani convenzionale

Strumenti attuativi preventivi e programmi attuativi

PUA = Piano Urbanistico Attuativo
P.P. = Piano Particolareggiato
P.d.R. = Piano di Recupero
I.C. = Intervento Diretto Convenzionato
P.E.E.P. = Piano di Edilizia Economica e Popolare
P.I.P. = Piano degli Insediamenti Produttivi
PRA = Piani di Riconversione o Ammodernamento dell'Azienda Agricola (PRA) in adesione al Piano di Sviluppo Rurale

Tipi di intervento

Tipi di intervento edilizi di costruzione/demolizione

NC = Nuova costruzione

AM = Ampliamento
RI = Ricostruzione
D = Demolizione

Tipi di intervento edilizi di recupero

MO = Manutenzione Ordinaria
MS = Manutenzione Straordinaria
RS = Restauro Scientifico
RRC = Restauro e Risanamento conservativo
REv = Ristrutturazione Edilizia con vincolo di conservazione
RE = Ristrutturazione Edilizia
RT = Ripristino Tipologico

Tipi di intervento non edilizi

MM = Modificazione morfologica del suolo
AR = Installazione di elementi di arredo o di servizio

Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato d'uso

CD = Cambio di destinazione d'uso

Varie

C.Q. = Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio
PSC = Piano Strutturale Comunale
POC = Piano Operativo comunale
RUE = Regolamento urbanistico-edilizio
P.T.P.R. = Piano Territoriale Paesistico Regionale
P.T.C.P. = Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
SUE = Sportello Unico per l'Edilizia
SUAP = Sportello Unico per le Attività Produttive
SAU = Superficie agricola utilizzata
TU = Territorio urbanizzato
TUZ = Territorio urbanizzabile
TR = Territorio rurale
U.T. = Ufficio Tecnico comunale

SIGLE DEGLI USI

a FUNZIONE RESIDENZIALE

a.1 - Residenza

a.2 - Residenza collettiva

b FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI

Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, professionali

b.3 - Attività direzionali – Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico

b.4 - Studi professionali e uffici in genere

Attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso; pubblici esercizi

b.5 - Esercizi commerciali di vicinato

b6 - Medie strutture di vendita

- b6.1a Medio - piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto
- b6.1n Medio - piccole strutture di vendita del settore non alimentare
- b6.2a. Medio - grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto
- b6.2n Medio - grandi strutture di vendita del settore non alimentare

b7 - Grandi strutture di vendita

- b7a. Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto
- b7n. Grandi strutture di vendita del settore non alimentare

b.8 - Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati

b.9 - Attività commerciali all'ingrosso; magazzini e depositi connessi

b.10 - Distribuzione carburanti per uso autotrazione

b.11 - Pubblici esercizi

Attività economiche integrabili nel contesto urbano

b.12 - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese

b.13 - Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale

Attività di servizio

b.14 - Attività espositive, fieristiche e congressuali

b.15 - Fiere temporanee e spettacoli viaggianti

b.16 - Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano

b.17 - Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano

b.18 - Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nei requisiti di cui all'uso b.17.

b.19 - Attività sanitarie e assistenziali

b.20 - Attività di parcheggio

b.21 - Attività di interesse comune di tipo civile

b.22 - Attività di interesse comune di tipo religioso

b.23 - Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici

b.24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
b.25 Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale

c FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI
c.26 - Artigianato dei servizi agli automezzi
- c26.a Automezzi leggeri (fino a 35 q.li)
- c26.b Automezzi pesanti (oltre 35 q.li)
- c26.c Servizi di autolavaggio automezzi leggeri
- c26.d Servizi di autolavaggio automezzi pesanti

c.27 - Attività manifatturiere industriali o artigianali
c.28 - Attività manifatturiere artigianali o industriali del settore agroalimentare e conserviero
c.29.1 - Attività estrattive
c.29.2 Impianti per la produzione e commercializzazione di energia
c.30 - Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami
c.31 - Attività per la logistica delle merci
- c31.a Direzionalità logistica
- c31.b Attività di autotrasporto
- c31.c Magazzinaggio e deposito meccanizzato
- c31.d Magazzinaggio e deposito coperto
- c31.e Magazzinaggio e deposito a cielo aperto

d FUNZIONI AGRICOLE
d.32 - Residenza di imprenditori agricoli professionali
d.33 - Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature, attività di manutenzione del verde pubblico e privato
d.34 - Attività zootecniche aziendali
d.35 - Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici, di tipo aziendale o interaziendale
d.36 - Coltivazioni in serre fisse
d.37 - Attività agrituristiche
d.38.1 - Attività di fornitura, rimessaggio e manutenzione di macchine agricole e macchine movimento terra (contorzismo)
d.38.2 - Impianti aziendali, o interaziendali in forma associata, di produzione energetica (elettrica o termica) da biomasse di origine agricola, entro un limite di potenza non superiore a 1 MW.
d.39 - Allevamenti di animali d’affezione, attività di custodia di animali e cliniche veterinarie

e FUNZIONI ALBERGHIERE E PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO
e.40 - Attività ricettive alberghiere
e.41 - Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù
e.42 - Campeggi e villaggi turistici

f FUNZIONI SPECIALI (O ATTREZZATURE DEL TERRITORIO)

Infrastrutturazione tecnologica

f.43 - Reti tecnologiche e relativi impianti

f.44 - Impianti per l'ambiente

f.45 - Impianti di trasmissione (via etere)

Infrastrutturazione per la mobilità

f.46 - Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria

f.47 - Mobilità veicolare

f.48 - Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale

f.49 - Parcheggi pubblici in sede propria

Attrezzature e infrastrutture di servizio

f.50 - Attrezzature cimiteriali

f.51 - Servizi tecnici, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile, sedi di pubbliche amministrazioni

f.52 - Attrezzature per la Difesa nazionale

f.53 - Opere per la tutela idrogeologica.

TITOLO 1. DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1. Oggetto del Regolamento Urbanistico-Edilizio

1. Il Regolamento Urbanistico-Edilizio è redatto ai sensi della L.R. 20/2000 e della L.R. 31/2002 ed ha per oggetto la disciplina generale delle modalità attuativa di tutti gli interventi di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione degli immobili, delle destinazioni d'uso, nonché le norme attinenti alle attività di costruzione, le norme igieniche di carattere edilizio, la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano.

2. In particolare il Regolamento Urbanistico-Edilizio disciplina, entro gli ambiti territoriali definiti dal PSC, ed in conformità alle previsioni dello stesso, gli interventi non soggetti al POC ed attuabili attraverso intervento diretto, vale a dire:
   - le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale
   - gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente, sia nei centri storici che negli ambiti da riqualificare
   - gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive.

   Il Regolamento contiene inoltre:
   - i parametri edilizi ed urbanistici e le metodologie per il loro calcolo;
   - le condizioni e i vincoli che ineriscono le trasformazioni degli immobili, ai fini della qualità degli esiti delle trasformazioni stesse, e ai fini della tutela delle risorse ambientali, paesaggistiche e storico-culturali del territorio, richiamando a questo proposito anche le norme derivanti da strumenti legislativi e di pianificazione sovraordinata;
   - le regole riguardanti le dotazioni del territorio e le infrastrutture di interesse generale e il concorso dei soggetti attuatori degli interventi alle dotazioni stesse;
   - le regole riguardanti le competenze, le procedure e gli adempimenti del processo edilizio; gli elaborati progettuali richiesti per la denuncia di inizio attività, e per la domanda di permesso di costruire; i requisiti tecnici delle costruzioni edilizie, ivi compresi i requisiti igienici di particolare interesse edilizio; le modalità di controllo di merito dei contenuti dell'asseverazione allegata alla denuncia di inizio attività e della corrispondenza del progetto e dell'opera a quanto asseverato;
   - la composizione, le modalità di nomina e le competenze della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, ai sensi dell'art. 3 della L.R. 31/2002;
   - le modalità per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, e per l'effettuazione dei relativi controlli;
   - la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del contributo di costruzione;
   - le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali.

3. Chiunque abbia titolo ad effettuare interventi di trasformazione fisica o funzionale di immobili deve attenersi alle prescrizioni del presente Regolamento, di seguito indicato in via breve con RUE.

Art. 2. Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente RUE sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

Art. 3. Validità ed efficacia

1. Il RUE deve intendersi in ogni caso conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi dettati dal Piano Strutturale Comunale. In caso di non conformità di indicazioni, scritte o grafiche del RUE alle disposizioni del PSC, queste ultime devono intendersi comunque prevalenti.
   In caso di discordanza fra le norme e gli elaborati grafici, sono comunque prevalenti le norme.

2. Dalla data di entrata in vigore, il presente RUE assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili sull'intero territorio comunale. Le disposizioni del RUE si applicano anche agli interventi disciplinati dal POC, in quanto applicabili, ferma restando la prevalenza delle disposizioni specifiche del POC stesso nei limiti della propria competenza.
   Il presente RUE non si applica alle variazioni non essenziali a permessi di costruire già rilasciati o denunce di inizio attività già presentate ed efficaci in data antecedente a quella di entrata in vigore.

Art. 4. Elaborati costitutivi e suddivisione della materia

1. Il RUE è costituito:

   — dal presente fascicolo: **RUE – Norme** (Testo del Regolamento) – comprendente i seguenti Titoli.
   - Titolo 1. Disposizioni generali;
   - Titolo 2. Regolamentazione urbanistica degli interventi edilizi non disciplinati dal POC
   - Titolo 3. Dotazioni territoriali e infrastrutture di interesse generale
   - Titolo 4. Norme per la qualità degli interventi edilizi
   - Titolo 5. Competenze, procedure e adempimenti
   - Titolo 6. Contributo di costruzione – Realizzazione opere di urbanizzazione – Monetizzazione dotazioni territoriali
   - Titolo 7 Requisiti tecnici delle opere edilizie

   — dai fascicoli:
   Allegato1: ***Definizioni***
   Allegato 2: ***Requisiti delle opere edilizie***

   — dalla **tavola 1** (14 fogli in scala 1:2.000 e tre fogli in scala 1:5.000): Ambiti e trasformazioni territoriali
   — dalla **tavola 2** (in scala 1:1.000): Centro storico – Classificazione delle unità edilizie
   — dalla **tavola 3** (in scala 1:1.000): Centro storico – grotte.

Art. 5. Rapporti con altri piani e regolamenti comunali

1. Oltre alle prescrizioni del presente RUE si applicano, se non in contrasto, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari vigenti nel Comune.

2 Il rilascio di permesso di costruire in deroga alle prescrizioni del RUE, del POC o di strumenti attuativi è ammesso nei casi espressamente consentiti dalla legge, ed in particolare è limitato ad edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nei limiti individuati dall'art. 15 della L.R. n. 31/2002.

3 Le aree destinate alle attività estrattive sono disciplinate dagli appositi Piani per le Attività Estrattive previsti dalla legislazione regionale.

4 I Piani Urbanistici Attuativi – PUA – (ossia: P.E.E.P., P.I.P., Piani Particolareggiati, Piani di Recupero, Programmi integrati di intervento, Programmi di recupero urbano, Programmi di riqualificazione urbana) già completati ed attuati alla data di adozione del PSC, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia.

5 Negli ambiti costituiti da PUA in corso di attuazione al momento dell'approvazione del PSC si conservano la disciplina particolareggiata in vigore e i contenuti convenzionali in essere, fino alla scadenza della convenzione (art. 51, 53, 59, 68 del PSC).
Modifiche al PUA che non comportino varianti alla normativa dello stesso e alla convenzione vigente sono approvate all'interno del quadro normativo definito dalle norme del PRG previgente e dalla convenzione in essere.
Modifiche sostanziali al PUA sono possibili attraverso variante al PUA stesso in sede di formazione del POC, se conformi alle norme di PSC e RUE.
Dopo la scadenza della convenzione, per le parti non attuate il POC definisce criteri e modalità di intervento ammessi, nel rispetto della capacità insediativa massima e delle dotazioni previste dal PUA.
Dopo la scadenza della convenzione, i PUA completamento attuati e con obblighi urbanistici assolti sono da considerare a tutti gli effetti ambiti consolidati AUC.8 (art. 19 e 20 delle presenti norme), APS.E (art. 29) e APC.E (art. 33) senza che questo costituisca variante al RUE.

6 Nel caso in cui alcuni contenuti dei suddetti piani urbanistici attuativi, definitivamente approvati e convenzionati, siano difformi rispetto alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali approvati (PSC, RUE, POC), queste ultime previsioni sono da intendersi operanti entro il perimetro dei piani attuativi dopo la scadenza del termine fissato per la completa attuazione dei contenuti delle convenzioni di tali medesimi strumenti attuativi o di loro varianti.

7 Per quanto riguarda le abitazioni e gli altri immobili realizzati sulla base del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare rimangono comunque in vigore per i tempi e la durata prevista i vincoli, gli obblighi e le condizioni a suo tempo fissate a carico degli Enti e dei soggetti assegnatari.

Art. 6. Condizioni e requisiti necessari per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie

1 REQUISITI URBANISTICI

1.1 Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia possono essere oggetto di permesso di costruire o denuncia/segnalazione di inizio attività o denuncia / segnalazione o comunicazione di attività edilizia libera qualora si verifichino tutte le seguenti condizioni:

- che l'intervento sia previsto nel POC in vigore, oppure, al di fuori della programmazione del POC, rientri nella casistica di interventi ordinari attuabili direttamente sulla base del PSC e del RUE;
- che l'intervento sia conforme alle destinazioni d'uso, agli indici urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli previsti dal PSC, dal RUE e, ove previsto, dal POC;
- che l'area di intervento sia servita dalle reti e infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in termini quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale adeguati ai sensi di quanto richiesto in sede di PSC ed eventualmente di POC. Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte, la trasformazione edilizia è condizionata all'impegno del titolare del diritto all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere l'impegno programmatorio del Comune ad eseguirle o completarle, sulla base di un progetto già approvato.

1.2 L'utilizzazione territoriale massima (UT) e l'utilizzazione fondiaria massima (Uf) previste sono realizzabili quando sussistono i precedenti requisiti urbanistici ed il rispetto delle presenti Norme.

1.3. Nei casi previsti dal PSC e dal POC la presentazione o il rilascio dei titoli abilitativi sono subordinati all'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo e alla sottoscrizione della relativa convenzione.

2. REQUISITI EDILIZI

2.1 I requisiti edilizi prescritti per interventi concernenti unità edilizie sono:

a) rispetto della normativa comunale, con particolare riferimento a:
   1 Norme di attuazione del PSC
   2 Norme del RUE, compresi gli Allegati: "Definizioni" e "Requisiti delle opere edilizie"

b) Rispetto delle prescrizioni contenute in leggi, decreti e delibere nazionali e regionali, con particolare riferimento alle norme antisismiche (contenuti e procedure), essendo il territorio comunale in zona sismica di 2° grado ai sensi della Legge n. 64/1974 (e successive modifiche ed integrazioni).

c) Assenza di funzioni "non compatibili" di cui all'articolo 24 dell'Allegato "Definizioni"

2.2 Per gli interventi di nuova edificazione l'utilizzazione fondiaria massima prevista dalle norme dai singoli ambiti e sub-ambiti è realizzabile se sussiste il rispetto di tutti i requisiti edilizi.

Art. 7. Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE

1. Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal RUE, in mancanza di strumenti attuativi preventivi di iniziativa pubblica ad essi relativi, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi al presente Regolamento, o essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria MO e straordinaria MS e ristrutturazione edilizia RE.

2 All'interno del Territorio Urbanizzato (TU), si ha contrasto tra Stato di fatto di una unità fondiaria od edilizia e le previsioni di RUE per:

a – DESTINAZIONE D'USO appartenente ad un raggruppamento diverso da quello previsto dalle norme di ambito ovvero in rapporto non conforme a quanto previsto dalle norme di dettaglio;

b. – ECCESSO di S.U. rispetto all'Uf e/o di Volume rispetto all'If previsto dalle norme di ambito;

c. – MANCATO RISPETTO DEI PARAMETRI EDILIZI di cui al Titolo 4 del presente RUE.

d- TETTOIE E MANUFATTI LEGGERI esistenti e regolarizzati da atto abilitativo rilasciato in base all'art. 33 comma 8 della L.R. 23/2004;

Nei suddetti casi, rispettivamente:

a. DESTINAZIONE D'USO APPARTENENTE AD UN RAGGRUPPAMENTO DIVERSO: sono ammesse le modalità di intervento di manutenzione MO e MS e restauro RS, purché le funzioni siano compatibili ai sensi dell'art. 24 dell'Allegato "Definizioni"
   Sono ammesse tutte le altre modalità di intervento solo se si modifica la funzione con adeguamento ai tipi d'uso previsti dalle norme di ambito.
   Sono fatte salve le situazioni pregresse che hanno il rapporto tra tipi d'uso non conforme, purché in caso di rilascio di provvedimento abilitativo, escluse le manutenzioni MO e MS e il restauro RS, vi sia l'adeguamento a quanto previsto dagli articoli relativi ai singoli ambiti in materia di parcheggi (P1, P2, Pr e Pc).

b. ECCESSO di Sul, di Su e/o di Volume: sono fatte salve le situazioni pregresse. Qualunque intervento soggetto a titolo abilitativo, escluse le manutenzioni e restauro, deve comportare l'adeguamento a quanto previsto dagli articoli relativi alle singole zone in materia di parcheggi (P1, P2, Pr e Pc). Nel caso di ristrutturazione edilizia limitata all'incremento di Su all'interno del volume preesistente le dotazioni di parcheggio devono essere reperite esclusivamente per la superficie ampliata

c. MANCATO RISPETTO DEI PARAMETRI: sono ammesse tutte le modalità di intervento: il RUE specifica per ciascun parametro i criteri cui attenersi (Titolo 7 del presente RUE).

d. TETTOIE E MANUFATTI LEGGERI esistenti e regolarizzati da atto abilitativo rilasciato in base all'art. 33 comma 8 della L.R. 23/2004: è sempre ammessa la manutenzione ordinaria; è ammessa la manutenzione straordinaria con esclusione degli

interventi che prevedano modifica della consistenza dei materiali che costituiscono la struttura portante, la copertura ed i tamponamenti esterni o che prevedano la realizzazione di chiusure esterne se non esistenti; non è ammessa in alcun caso la modifica della sagoma del sedime e della localizzazione;

3. Nel Territorio Rurale si ha contrasto tra stato di fatto di unità fondiarie ed edilizie (Aziende agricole) e le previsioni di PSC e RUE per:

   a – DESTINAZIONE D'USO dell'insediamento appartenente a gruppo diverso dal gruppo "d - Funzioni agricole".

   b – ECCESSO di Su per gli usi d.32, d33, d34, d35, d36, d38, d39 e/o localizzazione e/o tipologia difformi dalle previsioni;

   c. – MANCATO RISPETTO DEI PARAMETRI EDILIZI.

   d - TETTOIE E MANUFATTI LEGGERI esistenti e regolarizzati da atto abilitativo rilasciato in base all'art. 33 comma 8 della L.R. 23/2004;

   Nei suddetti casi, rispettivamente:

   a – DESTINAZIONE D'USO DIVERSA: le unità fondiarie ed edilizie adibite a funzioni diverse da quelle del gruppo "d" sono automaticamente classificate come da art. 48 o 49 o 50 del presente RUE (in relazione all'uso insediato.

   b. – ECCESSO di Su per le residenze di imprenditori agricoli professionali: sono fatte salve le situazioni pregresse, fatta eccezione per quanto individuato all'art. 43 del presente RUE.

   c. – ECCESSO di Su per servizi agricoli, allevamenti, trasformazione prodotti agricoli e serre: sono fatte salve le situazioni pregresse, fatta eccezione per quanto individuato all'art. 43 del presente RUE.
   In presenza di titolo abilitativo per modalità di intervento di demolizione totale con ricostruzione è prescritto anche l'adeguamento alle localizzazioni ed alle tipologie prescritte.

   d. - MANCATO RISPETTO DEI PARAMETRI EDILIZI: sono ammesse tutte le modalità di intervento: il RUE specifica per ciascun parametro i criteri cui attenersi.

   e - TETTOIE E MANUFATTI LEGGERI esistenti e regolarizzati da atto abilitativo rilasciato in base all'art. 33 comma 8 della L.R. 23/2004: è sempre ammessa la manutenzione ordinaria; è ammessa la manutenzione straordinaria con esclusione degli interventi che prevedano modifica della consistenza dei materiali che costituiscono la struttura portante, la copertura ed i tamponamenti esterni o che prevedano la realizzazione di chiusure esterne se non esistenti; non è ammessa in alcun caso la modifica della sagoma del sedime e della localizzazione;

4. Nel Territorio Urbanizzabile (TUZ), i contrasti tra stato di fatto di unità fondiarie ed edilizie sono regolamentati dall'articolo 9 delle presenti Norme.

Art. 8. Organizzazione delle norme di ambito e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito

1 In ciascun ambito sono espresse, al Titolo 2, le possibilità di trasformazione fisica e funzionale degli immobili in assenza di specifiche previsioni del POC, formulate ed articolate attraverso una appropriata combinazione: degli usi del territorio, della potenzialità edificatoria, dei parametri edilizi, dei tipi d'intervento e degli strumenti di attuazione, a cui si possono aggiungere di volta in volta norme di carattere gestionale o specifiche prescrizioni.

2 Per ciascun immobile le potenzialità di trasformazione fisica e funzionale sono definite dalle norme dell'ambito in cui l'immobile ricade, di cui al PSC e al Titolo 2 del RUE, dalle eventuali norme specifiche dettate dal POC, nonché dalle eventuali norme di tutela che interessano l'immobile, di cui al PSC. Le limitazioni eventualmente determinate dalle norme di tutela del PSC prevalgono sempre sulle norme di ambito di cui al Titolo 2 del RUE e sulle norme del POC.

Art. 9. Lettura delle simbologie grafiche

1. Per la precisa definizione dei limiti e il computo delle superfici degli ambiti, sub-ambiti, aree e comparti rappresentati nelle planimetrie del RUE e del POC le dimensioni vanno misurate o attraverso la consultazione del dato numerico del disegno informatizzato, oppure direttamente sulla carta, includendo la metà dei segni grafici che dividono le zone.

2. Qualora un limite di ambito si trovi a coincidere con un limite di altra natura (comparto di attuazione, ecc.) le planimetrie del RUE e del POC riportano distintamente, l'uno accanto all'altro, i diversi simboli: il limite effettivamente da considerare per tutte le previsioni è quello individuato dal segno grafico che delimita gli ambiti, mentre l'altro segno grafico tracciato accanto vale solo come indicazione della ulteriore delimitazione coincidente con quella di ambito.

3. La cartografia del PSC, del RUE e del POC costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte dagli strumenti urbanistici stessi ai fini del rilascio, da parte dell'Amministrazione, del Certificato di destinazione urbanistica, viceversa per quanto riguarda gli edifici e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche (catastali o aerofotogrammetriche), le cartografie degli strumenti urbanistici non costituiscono certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.

4. Qualora un limite di ambito, nella trasposizione su cartografia catastale, cada in prossimità di un confine catastale ad una distanza inferiore ad un metro, tale limite può essere a tutti gli effetti inteso come coincidente con il confine catastale. Per gli ambiti di nuova urbanizzazione e di riqualificazione, gli esatti confini dell'ambito sono definiti in sede di POC.

TITOLO 2. REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POC

CAPO 2.A. SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

Art. 10. Generalità

1 Il sistema insediativo storico è costituito da:
- Centri storici (AS):
  - Centro Storico del Capoluogo
  - Centro Storico di Sant'Ermete
- Insediamenti storici del territorio (IS):
  - Nucleo vecchio di San Vito
  - Area compresa tra via G.Pascoli e via G.Da Serravalle nel capoluogo
  - Area di via Piave nel capoluogo
  - Fondo Sant'Ermete
  - Ca' Brandi a Sant'Ermete
  - Nucleo La Bionda in via Bionda
- Complessi edilizi ed edifici di interesse culturale e testimoniale e manufatti di interesse storico-testimoniale (ES):
  - Edifici isolati perimetrati con la propria area di pertinenza;
  - Cappelle, cellette, manufatti o impianti che rientrano negli oggetti di cui all'art. 5.9 c. 8 del PTCP.

Tale classificazione, oltre che nelle tavole 1:5.000 del PSC, è riportata nelle tavole 1:2.000 del R.U.E.

All'interno del centro storico AS sono individuate anche le strutture ipogee di origine storica (grotte) che pur essendo pertinenze di edifici posti al livello del suolo, per la loro peculiarità storica, architettonica e tipologica sono considerate unità edilizie autonome.

Art. 11. Sistema insediativo storico - Classificazione dei tessuti edilizi

1 I tessuti edilizi compresi entro i perimetri AS, IS ed ES sono disciplinati individuando:
- i sub-ambiti e le unità edilizie, che sono considerate unità minime di intervento, e corrispondono agli organismi edilizi e alle aree di pertinenza;
- le modalità di intervento prescritte per ciascun sub-ambito o unità edilizia;
- i perimetri dei comparti in cui l'intervento edilizio di entità superiore al risanamento conservativo è subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo in sede di POC.

2 Nei Centri Storici AS, nei complessi edilizi classificati ES e negli insediamenti storici IS, sulla base delle analisi effettuate (allegate alla Sezione C del Quadro Conoscitivo del PSC), il RUE introduce la seguente classificazione degli immobili, riportata nelle tavole 1:2.000:

CLASSE 1 : Edifici e complessi edilizi monumentali, di rilevante importanza nel contesto

urbano e territoriale, in quanto caratterizzati da aspetti architettonici o storico-artistici rilevanti.

CLASSE 2 : Tessuti edificati ed unità edilizie che, pur non presentando rilevanti pregi architettonici e artistici, costituiscono il patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto partecipi della morfologia dell'ambito storico, sia per intrinseche caratteristiche tipologiche.

2A Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi di interesse storico-architettonico significativo in buono stato di conservazione

2B Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi, di interesse storico significativo in mediocre stato di conservazione

2C Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi, di interesse storico significativo con evidenti trasformazioni o in stato di degrado

CLASSE 3 : Unità edilizie che rientrano nell'ambito insediativo storico, costituite da componenti di edilizia di interesse testimoniale che costituiscono il tessuto connettivo dell'insediamento storico sia urbano sia rurale.

3A Unità edilizie di interesse testimoniale e Unità edilizie di interesse storico-testimoniale nel territorio rurale, in buono stato di conservazione

3B Unità edilizie di interesse testimoniale e Unità edilizie di interesse storico-testimoniale nel territorio rurale, in mediocre stato di conservazione

3C Unità edilizie di interesse testimoniale e Unità edilizie di interesse storico-testimoniale nel territorio rurale, con evidenti trasformazioni o in stato di degrado

CLASSE 4. Edifici o parti di edifici di costruzione recente non congruenti con la struttura dell'insediamento storico

CLASSE 5: Spazi pubblici (piazze, piazzali, strade) e unità fondiarie (orti, giardini, aree pertinenziali)

5A Spazi pubblici (piazze, piazzali, strade)

5B Unità fondiarie private (orti, giardini, aree pertinenziali)

Art. 12. Categorie di intervento negli AS, ES e IS

1 **CLASSE 1**: Edifici e complessi edilizi monumentali, di rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale, in quanto caratterizzati da aspetti architettonici o storico-artistici significativi.

Finalità degli interventi di recupero:

Conservazione degli elementi architettonici e restauro delle parti alterate, con:

- restauro delle fronti e degli spazi interni
- integrazione di parti demolite o crollate (con esclusione di interventi di ripristino tipologico di tipo mimetico)
- conservazione o ripristino dell'impianto distributivo originale
- restauro filologico degli spazi liberi, coperti e scoperti;

Consolidamento strutturale, con sostituzione degli elementi non recuperabili, senza alterazioni di posizione o quota di murature portanti, solai e volte, scale, copertura.
Eliminazione delle superfetazioni (parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio);
Inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari nel rispetto dei criteri generali del restauro

CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE attraverso intervento diretto *(crf. le definizioni agli articoli citati dell'Allegato 1 "Definizioni"):*

- Manutenzione Ordinaria (art. 8), Restauro Scientifico (art. 10), Demolizione (art. 17) per le superfetazioni. Ai sensi dell'art.A-7, c.3 lett.b) della L.R: 20/2000 e ss.mm. e ii. gli usi nel Centro Storico sono definiti nel rispetto dei criteri generali della conservazione dei caratteri tipologici e storico-architettonici degli edifici, e dell'esclusione di rilevanti trasformazioni alle destinazioni d'uso in atto. Gli interventi di cambio d'uso (art. 21) per gli edifici di classe 1 sono ammissibili previa verifica di compatibilità con i suddetti criteri, a seguito di parere favorevole della Soprintendenza.

2. **CLASSE 2**: Tessuti edificati ed unità edilizie che, pur non presentando rilevanti pregi architettonici e artistici, costituiscono il patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto partecipi della morfologia dell'ambito storico, sia per intrinseche caratteristiche tipologiche (edilizia di carattere borghese). Per gli edifici ricadenti in Centro Storico (AS), sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato, ai sensi del comma 3 dell'art. A-7 della L. R. 20/2000 e ss.mm.ii.

- **UNITÀ CLASSIFICATE 2A** (Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi di interesse storico-architettonico significativo in buono stato di conservazione)

Finalità degli interventi di recupero:

a) conservazione degli aspetti architettonici e dei caratteri originali, con:
- restauro delle fronti, con possibilità di parziali modifiche di quelle secondarie, senza alterazioni dell'unitarietà del prospetto e senza inserimento di nuove aperture;
- restauro degli spazi interni, laddove presenti con caratteri originari e se considerati di interesse anche testimoniale;

b) Consolidamento strutturale, con sostituzione degli elementi strutturali non recuperabili, senza alterazione di posizione di murature portanti, solai e volte, scale, copertura;

c) Eliminazione delle superfetazioni (parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio);

d) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari.

CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE attraverso intervento diretto *(crf. le definizioni agli articoli citati dell'Allegato 1 "Definizioni"):*

- Manutenzione Ordinaria (art. 8), Manutenzione Straordinaria (art. 9), Restauro Scientifico (art. 10), Restauro e Risanamento Conservativo (art. 11), Demolizione (art. 17) per le superfetazioni, Cambio d'uso (art. 21).

— **UNITÀ CLASSIFICATE 2B** (Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi, di interesse storico significativo in mediocre stato di conservazione)

Finalità degli interventi di recupero:

a) conservazione degli aspetti architettonici e dei caratteri originali, con:

— restauro delle fronti, con possibilità di parziali modifiche di quelle secondarie, nel rispetto dell'unitarietà del prospetto e senza inserimento di nuove aperture;

— restauro degli spazi interni in cui sono consentite modifiche delle altezze interne rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda nelle parti di fabbricato in cui sia necessario intervenire con demolizione e ricostruzione di elementi strutturali quali solai e collegamenti verticali; l'obbligo di non modificare le quote delle finestre si riferisce alle quote dei principali allineamenti orizzontali delle aperture, e non esclude la possibilità di modificare singole aperture in posizione disallineata, nel quadro del progetto di conservazione o ripristino dell'unitarietà del prospetto che conservi interesse architettonico anche di tipo testimoniale;

b) Consolidamento strutturale, con nuovi interventi estesi se necessario a larghe parti dell'edificio; in relazione al mediocre stato di conservazione dell'edificio;

c) Eliminazione delle superfetazioni (parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio);

d) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari

CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE attraverso intervento diretto (*cfr. le definizioni agli articoli citati dell'Allegato 1 "Definizioni"*):

— Manutenzione Ordinaria (art. 8), Manutenzione Straordinaria (art. 9), Restauro Scientifico (art. 10), Restauro e Risanamento Conservativo (art. 11), Demolizione (art. 17) per le superfetazioni, Cambio d'uso (art. 21).

— **UNITÀ CLASSIFICATE 2C** (Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi, di interesse storico significativo con evidenti trasformazioni)

Finalità degli interventi di recupero:

a) conservazione degli aspetti architettonici e dei caratteri originali, con:

— Restauro o ripristino delle fronti principali e secondarie; su queste ultime sono ammesse nuove aperture;

— Recupero degli spazi interni che hanno mantenuto le caratteristiche originarie;

b) Consolidamento strutturale, con nuovi interventi estesi se necessario a larghe parti dell'edificio, laddove non hanno mantenuto le caratteristiche originarie;

c) Ripristino tipologico nel caso di ristrutturazione edilizia delle parti non conservate. Il ripristino si riferisce alle forme, ai volumi e all'uso di materiali, ma non deve comportare un intervento mimetico.

d) Eliminazione delle superfetazioni (parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio);

e) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari

CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE attraverso intervento diretto (*cfr. le definizioni agli articoli citati dell'Allegato 1 "Definizioni"*):

— Manutenzione Ordinaria (art. 8), Manutenzione Straordinaria (art. 9), Restauro e Ri-

sanamento Conservativo (art. 11), Ristrutturazione Edilizia con vincolo di conservazione (art. 13), Ripristino tipologico (art. 12), Demolizione (art. 17) per le superfetazioni, Cambio d'uso (art. 21).

3 **CLASSE 3**: Unità edilizie che rientrano nell'ambito insediativo storico, costituite da componenti di edilizia di interesse testimoniale che costituiscono il tessuto connettivo dell'insediamento storico (edilizia di carattere popolare); Unità edilizie di interesse storico-testimoniale nel territorio rurale. Per gli edifici ricadenti in Centro Storico (AS), sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato, ai sensi del comma 3 dell'art. A-7 della L. R. 20/2000 e ss.mm.ii.

— **UNITÀ CLASSIFICATE 3A** (Unità edilizie di interesse testimoniale in buono stato di conservazione; Unità edilizie di interesse storico-testimoniale nel territorio rurale, che conservano ancora il loro assetto originario):

Finalità degli interventi di recupero:

a) conservazione della configurazione dei corpi edilizi: strutture portanti, struttura della copertura, posizione e conformazione dei solai, leggibilità dei rapporti architettonici tra pieni e vuoti;
b) recupero o ripristino delle fronti per le parti originarie ancora conservate, per gli elementi di valore stilistico e per i materiali di finitura; è ammessa la riconfigurazione delle aperture in relazione al nuovo uso previsto laddove non hanno mantenuto le caratteristiche originarie, mantenendo la leggibilità dei prospetti originari;
c) il riordino degli spazi interni e dei collegamenti verticali ed orizzontali, conservando la leggibilità degli eventuali elementi di valore stilistico o di interesse testimoniale (solai a volte o voltine, ecc.);
d) Consolidamento strutturale, con nuovi interventi estesi se necessario a larghe parti dell'edificio;
e) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari;

CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE attraverso intervento diretto (*cfr. le definizioni negli articoli citati dell'Allegato 1 "Definizioni"*):

— Manutenzione Ordinaria (art. 8), Manutenzione Straordinaria (art. 9), Restauro e Risanamento Conservativo (art. 11), Demolizione (art. 17) per le superfetazioni, Cambio d'uso (art. 21).

— **UNITÀ CLASSIFICATE 3B** (Unità edilizie di interesse testimoniale in mediocre stato di conservazione; Unità edilizie di interesse storico-testimoniale nel territorio rurale, che conservano almeno parzialmente il loro assetto originario):

Finalità degli interventi di recupero:

a) Recupero o ripristino delle fronti per le parti originarie ancora conservate, per gli elementi di valore stilistico e per i materiali di finitura; è ammessa la riconfigurazione delle aperture in relazione al nuovo uso previsto e alla posizione e conformazione dei solai, mantenendo ove possibile la leggibilità dei prospetti originari.
b) Riordino degli spazi interni e dei collegamenti verticali e orizzontali, conservando la

leggibilità degli eventuali elementi di valore stilistico o di interesse testimoniale; in relazione al mediocre stato di conservazione dell'edificio;

c) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari;

CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE attraverso intervento diretto (*cfr. le definizioni agli articoli citati dell'Allegato 1 "Definizioni"*):

— Manutenzione Ordinaria (art. 8), Manutenzione Straordinaria (art. 9), Restauro e Risanamento Conservativo (art. 11), Ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione (art. 13), Demolizione (art. 17) per le superfetazioni, Cambio d'uso (art. 21).

— **UNITÀ CLASSIFICATE 3C** (Unità edilizie di interesse testimoniale con evidenti trasformazioni o in stato di degrado; Unità edilizie di interesse storico-testimoniale nel territorio rurale, con evidenti trasformazioni o in stato di degrado):

Finalità degli interventi di recupero:

a) Demolizione e ricostruzione delle strutture portanti perimetrali degli edifici non eccedente il 50% della superficie, restauro delle fronti per le parti originarie ancora conservate, per gli elementi di valore stilistico e per i materiali di finitura; riconfigurazione delle aperture in relazione al nuovo uso previsto. Ai sensi dell'allegato 1 punto f) "interventi di ristrutturazione edilizia" alla L.R. 31/2002 è ammessa la demolizione con fedele ricostruzione nei casi non siano possibili, per documentati motivi di carattere tecnico, gli interventi parziali di cui sopra;

b) Riordino degli spazi interni e dei collegamenti verticali e orizzontali, conservando la leggibilità degli eventuali elementi di valore stilistico o di interesse testimoniale;

c) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari;

d) Ripristino (nel caso di intervento di Ripristino Tipologico) delle caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato originario, con le modifiche indispensabili in relazione agli usi e agli adeguamenti normativi; l'intervento non dovrà costituire in alcun caso architettura mimetica.

CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE attraverso intervento diretto (*cfr. le definizioni agli articoli citati dell'Allegato 1 "Definizioni"*):

— Manutenzione Ordinaria (art. 8), Manutenzione Straordinaria (art. 9), Restauro e Risanamento Conservativo (art. 11), Ristrutturazione edilizia (art. 14), Ripristino Tipologico (art. 12)), Cambio d'uso (art. 21).

4. **CLASSE 4**. Edifici o parti di edifici di costruzione recente, perlopiù non congruenti con la struttura dell'insediamento storico.

Finalità degli interventi di recupero:

a) Ripristino dell'unità dell'edificato storico, con esclusione degli interventi di mimesi. Ripristino delle aree libere, da destinare a spazi di uso comune o collettivo, spazi privati funzionali alle attività insediate, verde privato, verde pubblico.

CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE attraverso intervento diretto (*cfr. le definizioni agli articoli citati dell'Allegato 1 "Definizioni"*)

Sono ammessi in alternativa (in base alle risultanze morfologiche e tipologiche dell'analisi storica):

— Manutenzione Ordinaria (art. 8), Manutenzione Straordinaria (art. 9), Demolizione

(art. 17) per le unità identificate con asterisco,

- Ripristino delle aree libere, destinabili a verde pubblico, a verde privato, a spazi di uso comune o collettivo (in questo caso la SC legittimamente in essere può essere trasferita ad altro ambito attraverso il POC)
- Demolizione con ricostruzione, attraverso la sostituzione di un'unità edilizia con una nuova unità. Il nuovo edificio dovrà uniformarsi ai caratteri del contesto storico in cui si inserisce – evitando le operazioni di mimesi - e dovrà rispettare i seguenti parametri:
  - Su + 60% Sa = Sc esistente;
  - Sa max = 40% della Su
  - H max = H esistente

Qualora tali edifici siano compresi all'interno del perimetro di un piano attuativo di cui all'articolo 13 seguente, valgono le prescrizioni di cui all'articolo stesso.

Sono inoltre ammessi tutti gli interventi limitatamente a:

- manufatti diversi (arredo urbano, pavimentazioni, ecc.)
- infrastrutture
- costruzioni interrate (escluse le strutture ipogee di origine storica o grotte, per le quali si rimanda all'art. 22 delle Norme del PSC e al comma 6 che segue)

5. **CLASSE 5**. Spazi non edificati

5A. Spazi pubblici (piazze, piazzali, strade)

5B. Unità fondiarie private (orti, giardini, aree pertinenziali)

Finalità degli interventi di recupero:

a) Riqualificazione e valorizzazione degli spazi non edificati interni agli ambiti storici, e dei manufatti minori che vi si trovano.
   Gli interventi devono essere corredati dall'analisi storico-critica dello stato di fatto comprensiva del rilievo degli elementi vegetazionali e dei manufatti minori (cordoli, muretti, ecc…), al fine di verificarne l'effettivo stato di conservazione.

CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE attraverso intervento diretto (*cfr. le definizioni agli articoli citati dell'Allegato 1 "Definizioni"*):

- Manutenzione Ordinaria (art. 8), Manutenzione Straordinaria (art. 9), Demolizione (art. 17) per le superfetazioni.

6. Il RUE individua nella tavola 3 le strutture ipogee di origine storica (grotte). Per tali strutture gli interventi di manutenzione e/o consolidamento dovranno essere effettuati nel rispetto delle caratteristiche del bene storico-testimoniale con uso di tecniche e materiali che non ne alterino gli aspetti tipologici e le condizioni microclimatiche interne.
   Interventi di "tombamento" di cavità che non rivestono alcuna importanza di tipo storico-testimoniale sono consentiti e subordinati al reale effetto positivo sul complesso delle grotte e degli edifici soprastanti.
   Tali interventi sono sempre soggetti a provvedimento abilitativo ed al parere della Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici.
   Non è consentito ampliare le cavità esistenti o crearne di nuove.

Art. 13. Modalità di attuazione del PSC negli ambiti del sistema insediativo storico

1 Il RUE effettua all'interno dei perimetri degli ambiti AS, ES, IS la classificazione delle unità edilizie a cui corrispondono le categorie di intervento di cui all'art. 12.

2 Le tavole del RUE individuano inoltre ambiti ove è prescritto lo strumento attuativo preventivo, da definirsi attraverso POC.
Il POC può modificare la perimetrazione dei sub-ambiti soggetti a strumento attuativo preventivo, e introdurre nuovi sub-ambiti subordinati a tale procedura.

3 Nell'ambito degli strumenti attuativi preventivi si interviene secondo le modalità d'intervento di seguito prescritte.

4 Gli strumenti attuativi preventivi sono costituiti dagli elementi e seguono le procedure di cui al Capo 5A del RUE.

5 Gli elaborati cartografici del RUE relativi al Centro Storico, sulla base delle analisi di formazione storica dei tessuti e data la incongruità morfologica e tipologica delle unità edilizie esistenti, individuano ambiti soggetti, prima dell'approvazione del POC, alle seguenti prescrizioni:

a) Tutti gli interventi soggetti a provvedimento abilitativo debbono essere finalizzati al miglioramento dell'inserimento ambientale nel contesto dell'ambito storico, sulla base delle prescrizioni generali contenute nel presente Titolo delle Norme;

b) In assenza di Piano di Recupero redatto ai sensi del Capo 5A delle presenti Norme, le unità edilizie comprese entro i perimetri possono essere soggette alle modalità di intervento previste dalle categorie di intervento di cui alla classificazione delle unità edilizie, con i seguenti limiti:
   - Superficie Utile (S.U.) esistente: non superiore a mq. 800 (Su = 80% Sul);
   - Volume esistente: non superiore a mc 4 000;
   - Non sono ammessi cambi d'uso né aumenti di S.U. o di volume;
   - Non è ammessa la demolizione totale dell'edificio;
   - Non sono ammessi interventi edificatori fuori dall'area di sedime esistente;
   - E' ammessa la monetizzazione della quota di parcheggi pubblici P1 e P2.

   Al di fuori dei predetti limiti, prima dell'approvazione degli strumenti attuativi preventivi sono ammessi i soli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Restauro Scientifico, Restauro e Risanamento Conservativo, eliminazione di barriere architettoniche, realizzazione di recinzioni e cancellate, e non è ammesso mutamento delle destinazioni d'uso.

c) Gli interventi che superano i predetti limiti possono essere attuati solo previa approvazione di un Piano di Recupero esteso ad un sub-ambito definito dal POC entro l'ambito del RUE, redatto sulla base dell'articolo 31 della L.R. n. 20/2000 (e s.m.i.) secondo parametri volumetrici che tendano al ripristino della morfologia e tipologie originarie, con altezze non superiori all'altezza media degli edifici esistenti posti lungo il perimetro.

d) All'interno del Piano di Recupero sono ammessi:

— l'intervento di ristrutturazione urbanistica, anche attraverso la riorganizzazione dei volumi esistenti soggetti a demolizione e ricostruzione e a ristrutturazione edilizia;
— l'intervento di ripristino tipologico sulla base della documentazione dell'organizzazione tipologica originaria; qualora disponibile; potranno inoltre essere ammessi modesti spostamenti del sedime per favorire la ricucitura con il tessuto edilizio oggi esistente.

6. Il complesso edilizio di Piazza Ganganelli perimetrato nella tav. 2 può essere attuato attraverso Piano di Recupero da sottoporre a POC. In assenza di Piano di Recupero la classificazione degli edifici riportata nella Tav. 2 del RUE è prescrittiva. Per l'attuazione del Piano di recupero può essere presentato all'Amministrazione un progetto di intervento unitario esteso a tutti gli edifici del complesso, anche in deroga alle suddette classificazioni, purché rispettoso dei caratteri storici fondamentali del complesso stesso e tendente ad una maggiore armonizzazione all'insieme della piazza. Gli interventi ammessi attraverso il PdR sono comunque quelli definiti per la classe 3C, con possibilità di riordino della copertura per armonizzarla alle coperture degli altri edifici della piazza. Non è ammessa la creazione di lucernai o terrazzi in falda. Il Piano di recupero non può in nessuna caso prevedere l'incremento dei volumi esistenti e le aree libere devono essere conservate. La trasformazione dovrà prevedere il mantenimento degli allineamenti preesistenti sugli spazi pubblici

Art. 14. Attuazione delle previsioni tramite intervento diretto

1 Nell'ambito del RUE, ove non è prescritto l'intervento con strumenti attuativi preventivi, si interviene con strumenti diretti secondo le seguenti Unità minime di intervento:

a – Unità edilizia con relativa area di pertinenza:
interventi di restauro scientifico (1), restauro e risanamento conservativo (2A, 2B, 3A), ripristino tipologico (2C, 3C), ristrutturazione con vincolo (2C, 3B, 3C);

b – Unità edilizia e/o unità fondiaria:
interventi soggetti a recupero e risanamento delle aree libere (4), ripristino edilizio (2C, 3C);

c – Unità immobiliare:
interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, risanamento conservativo, cambio di destinazione d'uso di sola unità immobiliare qualora l'intervento riguardi unicamente opere interne all'unità.

2 Gli elaborati cartografici del RUE individuano le unità edilizie e le relative aree di pertinenza: esse sono le *unità minime di intervento* prescrittive ai sensi di legge in relazione alle modalità d'intervento di cui al precedente punto 1.
Tuttavia esse possono essere modificate previo presentazione di documentata iconografia storica dimostrante diversa consistenza delle unità edilizie ed aree pertinenziali in periodo antecedente il 1900, prescindendo da frazionamenti od accorpamenti catastali suc-

cessivi.

3 Qualsiasi intervento su manufatti edilizi eseguito in difformità al PSC e al RUE è soggetto alle prescrizioni di cui al Capo 5f delle presenti Norme, anche con la finalità del miglioramento ambientale nel contesto del Centro Storico regolamentato dagli articoli del presente Titolo.
I corpi edilizi aggiunti in difformità del RUE, ancorché condonati, sono soggetti ai soli interventi di manutenzione, abbattimento delle barriere architettoniche, ristrutturazione (senza demolizione con ricostruzione), con mantenimento delle destinazioni d'uso in atto.

Art. 15. Modalità d'intervento: criteri e prescrizioni

1 Sulle unità immobiliari ed edilizie con modalità di intervento prescritta si interviene secondo le Unità minime di intervento di cui all'articolo precedente.

2 La modalità d'intervento prescritta permane anche in caso di crollo o demolizione non autorizzata o comunque non prevista dal progetto d'intervento concesso.

4 In caso di crollo o di demolizione non autorizzata di qualsiasi struttura o elemento architettonico, è d'obbligo il ripristino dello stato originale e la ricostruzione dovrà avvenire con gli stessi materiali o le stesse tecnologie, così come documentato dai rilievi dello stato di fatto di cui all'articolo 111 del presente RUE.

5. Due unità immobiliari anche appartenenti a distinte unità edilizie possono essere accoppiate e diventare una unica unità immobiliare, alle seguenti condizioni:
   a. La modalità d'intervento prescritta non sia Restauro Scientifico.
   b. Rispetto della modalità d'intervento prescritta attraverso la sola apertura di un unico collegamento orizzontale (porta).
   c. La Su di una delle unità immobiliari non sia superiore a mq. 60 (esclusi i locali non abitabili).

Art. 16. Destinazioni d'uso negli ambiti del sistema insediativo storico

1 La conservazione o la modifica delle destinazioni d'uso attuali (desunte dallo stato di fatto legittimato) deve avvenire nel rispetto delle presenti norme (con particolare riguardo alle categorie di intervento relative alle diverse sottozone), della disciplina per gli insediamenti delle attività economiche e del commercio, del Piano Urbano del Traffico, delle leggi e regolamenti nazionali e regionali in materia.

2 Il rispetto delle norme di cui al presente articolo deve essere verificato per ogni intervento diretto e all'interno di ogni unità edilizia, salvo che per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nel caso di piano di recupero, è invece possibile ridistribuire le quote delle diverse destinazioni d'uso ammesse, così come calcolate applicando le presenti norme ad ogni singola unità edilizia che compone il piano di recupero ovvero applicando i parametri indicati nel POC.

3 Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili non connesso a trasformazioni fisiche è soggetto a denuncia di inizio attività (art. 26, L.R. 21/11/2002 n. 31). Il relativo titolo abili-

tativo può essere ottenuto quando, nell'ambito degli usi ammessi dal RUE, l'edificio nelle condizioni in cui si trova è idoneo (dal punto di vista tipologico, della sicurezza, della tutela del patrimonio architettonico) allo svolgimento delle nuove attività, e il contesto dell'edificio è adeguato a sostenere il carico urbanistico generato dalla nuova funzione.
Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili negli ambiti AS connesso a trasformazioni fisiche è soggetto al titolo abilitativi prescritto per la tipologia di opere da eseguire. Il titolo abilitativo viene ottenuto nel rispetto delle stesse condizioni sopra citate in questo comma, e previa verifica della corretta applicazione in sede di progetto delle prescrizioni relative alle categorie di intervento.
All'interno dei perimetri degli ambiti soggetti a strumento attuativo, in assenza di questo, non sono ammessi cambi d'uso.

4 Le destinazioni d'uso ammesse negli edifici ed aree comprese nel perimetro degli ambiti AS sono in generale quelle indicate nei raggruppamenti elencati di seguito. Attraverso la verifica del complesso normativo costituito dalle norme di tutela del PSC e dal RUE, ciascun intervento dovrà garantire il rispetto delle condizioni di compatibilità funzionale e ambientale degli usi da insediare e tra questi e il contesto urbano.

a FUNZIONE RESIDENZIALE
a.1 - Residenza
a.2 - Residenza collettiva

b FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI
Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, professionali
b.3 - Attività direzionali – Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico
b.4 - Studi professionali e uffici in genere

Attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso; pubblici esercizi
b.5 - Esercizi commerciali di vicinato
b.6.1 - Medio - piccole strutture di vendita
b.6.1a Medio - piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto
b.6.1n Medio - piccole strutture di vendita del settore non alimentare
b.8 - Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati
b.9 - Attività commerciali all'ingrosso; magazzini e depositi connessi
b.11 - Pubblici esercizi

Attività economiche integrabili nel contesto urbano
b.12 - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
b.13 - Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale

Attività di servizio
b.14 - Attività espositive, fieristiche e congressuali
b.15 - Fiere temporanee e spettacoli viaggianti
b.16 - Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
b.19 - Attività sanitarie e assistenziali

b.20 - Attività di parcheggio
b.21 - Attività di interesse comune di tipo civile
b.22 - Attività di interesse comune di tipo religioso
b.23 - Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
b.24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
b.25 Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale

e FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNUQE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO
e.40 - Attività ricettive alberghiere
e.41 - Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù

f FUNZIONI SPECIALI (O ATTREZZATURE DEL TERRITORIO)
Infrastrutturazione tecnologica
f.43 - Reti tecnologiche e relativi impianti
f.44 - Impianti per l'ambiente
f.45 - Impianti di trasmissione (via etere)

Infrastrutturazione per la mobilità
f.46 - Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria
f.47 - Mobilità veicolare
f.49 - Parcheggi pubblici in sede propria

Attrezzature e infrastrutture di servizio
f.51 - Servizi tecnici, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile, sedi di pubbliche amministrazioni
f.52 - Attrezzature per la Difesa nazionale
f.53 - Opere per la tutela idrogeologica.

È inoltre ammesso l'uso:
b.6.2n Medio - grandi strutture di vendita del settore non alimentare
solo se legittimamente in essere alla data di adozione del presente RUE

6 I locali destinati a commercio al dettaglio (b5 – b6) e al pubblici esercizi (b.11) devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o dalle aree cortilive, che a tal fine vanno destinate ad uso pubblico; l'attività commerciale al primo piano e ai piani superiori è ammessa anche come sviluppo della stessa attività al piano terra, ad esso collegata direttamente e fermo restando la compatibilità dell'uso da estendere.

7. Le aree in cui sono insediati gli esercizi commerciali al dettaglio, alimentari e non alimentari, esistenti alla data di adozione del PSC, se regolarmente autorizzati, sono considerate idonee all'uso in oggetto.

8. Nel caso di edifici specialistici (edifici strutturalmente conformati per funzioni specialistiche non abitative, quali mulini, scuole, edifici produttivi, ecc.) - storici o recenti [1]- e di edi-

[1] Nel sistema insediativo storico sono edifici "recenti" quelli non classificati o inseriti nella classe 4.

fici storici monumentali non residenziali non è automaticamentee consentito il passaggio a residenza da altro uso, salvo casi particolari da sottoporre a POC, per i quali deve essere preliminarmente valutata la congruenza della destinazione residenziale con le caratteristiche tipologico-distributive e con la finalità di tutela dell'assetto storico dell'edificio.

9. Specificazioni e limitazioni agli usi consentiti possono essere introdotte dagli strumenti attuativi, tra i quali i programmi integrati, i programmi di riqualificazione urbana (L.R. 19/98) e i progetti di valorizzazione commerciale (L.R. 14/99); questi ultimi in particolare possono disciplinare entro ambiti definiti gli usi commerciali con la finalità di riqualificare l'area e potenziare il servizio commerciale presente.

Art. 17. Prescrizioni generali per il sistema insediativo storico: interventi ammessi, modalità di attuazione

1 In relazione alla estensione dell'intervento diretto all'intera unità edilizia valgono le seguenti norme:

- gli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Demolizione senza ricostruzione sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edilizia;
- gli interventi di Restauro Scientifico e di Restauro e Risanamento Conservativo sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edilizia, purché il progetto comprenda l'inquadramento dell'intervento nell'intera unità edilizia, in modo da dimostrare che:
  - l'intervento parziale non contrasta con quanto previsto dalle norme di ambito per le parti di unità edilizia non interessate dall'intervento;
  - l'intervento parziale non pregiudica successivi interventi globali ma ne costituisce organica anticipazione;
  - l'intervento parziale non contrasta con le norme sulle destinazioni d'uso, anche se si considera l'intera unità edilizia;
- gli interventi di Ristrutturazione Edilizia e di Demolizione e Ricostruzione sono consentiti anche se riferiti a parti dell'unità edilizia, purché sia rispettato quanto prescritto dal punto precedente.
- gli interventi di variazione di destinazione d'uso sono consentiti anche se riferiti a parti dell'unità edilizia purché l'intervento parziale non contrasti con le norme sulle destinazioni d'uso, anche se si considera l'intera unità edilizia;
- gli interventi di Nuova Costruzione e di Ristrutturazione Urbanistica non sono consentiti se riferiti a parti dell'unità edilizia.
- gli interventi su più unità edilizie sono sempre consentiti, nel rispetto delle norme delle diverse sottozone.

2. Il rilascio dei titoli abilitativi, salvo che per interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Demolizione senza Ricostruzione, è subordinato alla demolizione delle superfetazioni individuate in sede di redazione del progetto, nonché al risanamento delle parti comuni e delle aree libere, al recupero degli elementi di valore ambientale, al

rispetto delle previsioni e vincoli specifici del RUE

3. Nel caso di interventi su parti di unità edilizia, salvo quelli di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria e Demolizione senza Ricostruzione, gli obblighi relativi alla demolizione delle superfetazioni e alla sistemazione dell'ambito dell'edificio previsti dal PSC o dal RUE, devono essere attuati per intero su tutte le parti di proprietà del richiedente comprese nella unità edilizia oggetto dell'intervento.

4. In assenza di intervento di recupero, le superfetazioni non possono in ogni caso essere soggette a variazione della destinazione d'uso. Esse sono a tutti gli effetti da considerare edifici incongrui, in contrasto con il PSC e il RUE, e pertanto devono essere demolite o comunque trasformate, con o senza possibilità di nuova edificazione (per un volume dell'involucro fuori terra non superiore a quello preesistente) nell'ambito degli interventi di recupero disciplinati dal presente RUE (art. 13).

5. Per quanto riguarda il reperimento dei parcheggi pubblici P1 e P2 e dei parcheggi pertinenziali si fa riferimento alle disposizioni di cui agli articoli 55 e seguenti del Capo 3A delle presenti norme.

6. Lo stato di fatto, strutturale e tipologico dell'unità edilizia è quello esistente alla data di presentazione della richiesta/denuncia del titolo edilizio abilitante ad eseguire l'intervento richiesto, mentre lo stato legittimato è quello risultante dall'ultimo atto abilitativo che ha avuto efficacia..

7. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza, concessione edilizia, autorizzazione o permesso di costruire rilasciato ai sensi di legge, e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

8. Non è ammessa l'occupazione con strutture edilizie di spazi liberi, salvo che nei seguenti casi:
   - costruzione di parcheggi totalmente interrati, sempre che tali realizzazioni non contrastino con:
     - gli obiettivi di valorizzazione architettonica e ambientale dello spazio costruito circostante;
     - la salvaguardia dell'ambiente naturale esistente;
     - l'ordinato svolgimento della circolazione stradale.
   - costruzione di opere di arredo degli spazi liberi;
   - realizzazione di corpi tecnici e di servizio, degli impianti e infrastrutture in edifici pubblici o privati, qualora siano strettamente necessari all'adeguamento dei fabbricati stessi a specifiche e vincolanti norme di legge.

9. Non è consentita la pavimentazione di aree destinate ad orto e giardino, salvo quanto necessario per la eventuale riorganizzazione dei percorsi, né l'asfaltatura di pavimentazioni esistenti in ciottoli, pietra o cotto.

10. Tutte le aree risultanti da crolli parziali o totali verificatisi dopo la data di adozione del

PSC potranno essere utilizzate a scopo edificatorio solo a seguito di specifica variante al RUE, che definisca le categorie di intervento ammesse.
Qualora, nel corso di interventi su tessuti ed edifici classificati 1 e 2, si verifichi il crollo di parti da conservare, esse dovranno essere ripristinate nel rispetto del progetto approvato, previo il rilascio di nuovo titolo abilitativo.

11. Minimi funzionali
Le altezze dei locali in relazione alla loro destinazione d'uso sono così definite:
a1) Per i locali residenziali esistenti ricadenti nell'ambito AS Centro Storico l'altezza minima è quella esistente (si veda R.C. 7.2.1);
a2) Per le nuove abitazioni nonché per le variazioni di funzione ai fini abitativi l'altezza minima utile degli spazi (H), misurata tra pavimento e soffitto dovrà essere almeno ml. 2.70
b1) Per i locali esistenti adibiti a negozi di vendite e sale di esposizione, sale di riunione, bar, ristoranti, sale di ritrovo, laboratori artigiani ed officine, nonché tutti i locali non espressamente elencati che per analogia vengano assimilati a quelli sopra descritti: H esistente si veda R.C. 7.2.2:
b2) Per gli interventi di nuova costruzione o cambio d'uso nel caso di esercizi commerciali, l'altezza minima dei locali, misurata tra pavimento e soffitto dovrà essere almeno 2.70 ml. Per tutte le altre destinazioni si veda R.C. 7.2.2.

14. Negli edifici classificati 1, 2, 3, e solo per destinazioni d'uso residenziali (e relativi servizi) è consentito il recupero dei vani sottotetto, ove esistenti, anche nei casi in cui ciò determina un incremento di Su, nei termini previsti dalla L.R. n. 11/'98. In particolare, per quanto riguarda l'altezza, sono recuperabili ad uso residenziale i locali con altezza interna netta minima di m. 2,20 e con il valore dell'altezza utile media (calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m 1,80 per la superficie utile relativa) almeno pari a m 2,40; il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16. Le parti dei locali con altezze nette inferiori a 1,80 m. devono essere rese accessibili solo per interventi manutentivi. In caso di cambio di destinazione da residenza ad altro uso, i locali dovranno essere conformi come in caso di interventi ex-novo.

15 Negli edifici compresi entro AS, IS ed ES è inoltre consentita in via generale, e qualora non in contrasto con le norme di conservazione e con le prescrizioni relative all'abitato da consolidare, la creazione di soppalchi, la utilizzazione di locali interrati esistenti e la formazione di nuovi locali interrati, anche con eventuale incremento di Su.

16 Salvo i casi espressamente previsti dalle presenti norme, le quote di intradosso della copertura non potranno superare i valori rilevati esistenti; potranno essere consentite variazioni non interessanti la linea di gronda qualora si rendano necessarie per riordinare più falde.

17. La cessione di superficie utile e/o accessoria tra unità immobiliari, qualora avvenga senza opere e senza aumento del numero delle unità, non è considerata intervento di natura edilizia e pertanto è sempre ammesso.

Art. 18. Ambiti IS ed ES - Interventi ammessi sugli edifici non soggetti a tutela

1. Negli edifici compresi entro gli ambiti IS ed ES non classificati come soggetti a tutela sono ammessi tutti gli interventi, nel rispetto dei caratteri storici e tipologici dell'insediamento e fermo restando gli usi esistenti. È ammesso inoltre l'intervento di demolizione con ricostruzione; l'intervento dovrà avvenire nel rispetto del sedime e senza aumento di volume. Manufatti precari legittimati possono essere demoliti e ricostruiti alle condizioni di cui sopra e possono essere esclusivamente adibiti a superficie accessoria dell'edificio o dell'unità abitativa di cui sono pertinenza.

2 Nell'area di pertinenza del complesso edilizio ES, sito nel territorio rurale, possono essere eseguite opere funzionali alla valorizzazione dell'ambito quali (parcheggi pertinenziali, sistemazioni esterne, ecc.) e possono essere eseguiti, a parità di volume, la ricostruzione di corpi edilizi non storici da demolire, nelle immediate vicinanze dell'ambito ES, nei limiti previsti dal PSC. Tali interventi possono essere autorizzati previo parere positivo della CQAP sulla base di un progetto unitario finalizzato a migliorare l'assetto architettonico e paesaggistico e la percezione del complesso storico.

CAPO 2.B. TERRITORIO URBANO E URBANIZZABILE

Art. 19. Ambiti urbani consolidati (AUC): Articolazione - Tipi d'uso

1. Entro gli ambiti urbani consolidati – classificati dal PSC con la sigla AUC - il RUE si conforma alle prescrizioni e alle direttive del PSC, che definisce la perimetrazione e fissa gli obiettivi di qualità e le prestazioni da perseguire in sede di attuazione, i livelli minimi di standard di qualità urbana ed ecologico ambientale da assicurare, nonché i massimi carichi insediativi.

2. Il RUE, in base alle caratteristiche morfologiche e funzionali dei tessuti urbanizzati, individua i seguenti sub-ambiti:

   — **AUC.1** - ambiti urbani consolidati saturi del capoluogo: tessuti, perlopiù di impianto non recente, comprendenti i principali assi o nodi urbani ove si concentrano le funzioni di animazione urbana e quelle complementari alla residenza, quali: attività commerciali, pubblici esercizi, attività terziarie, direzionali e di servizio.

   — **AUC**.**2** - ambiti urbani consolidati del capoluogo: tessuti, di impianto più o meno recente, prevalentemente residenziali, ma comprendenti anche funzioni complementari alla residenza, quali: attività commerciali, pubblici esercizi, attività terziarie, direzionali e di servizio.

   — **AUC.3** – ambiti prevalentemente residenziali costituiti da case uni e bi-familiari o a schiera, caratterizzati da un impianto ad isolato con strade di distribuzione interna, dalla presenza di giardini privati e dalla modesta dotazione di servizi, per i quali si fa riferimento agli ambiti più centrali (AUC.1).

   — **AUC.4** – ambiti di tipo AUC.3 nei quali sono particolarmente rimarcate le difficoltà di

circolazione locale e di sosta e l'assenza di spazi di uso collettivo. Il recupero di spazi di sosta e di percorsi pedonali, nonché di spazi permeabili all'interno dei lotti, costituiscono gli obiettivi di qualità più realisticamente perseguibili all'interno di tali ambiti.

- **AUC.5** – ambiti urbani residenziali a bassa densità costituiti da case uni e bifamiliari. Per questi ambiti il RUE definisce possibilità di intervento differenziate, in funzione delle specifiche situazioni insediative e/o dei vincoli presenti.
- **AUC.6** – ambiti urbani consolidati delle frange urbane, caratterizzati dall'uso prevalentemente residenziale e dalla lontananza dai servizi; per questi ambiti possono essere ammessi limitati interventi di consolidamento, tali comunque da escluderne un ulteriore sviluppo. Per questi ambiti il RUE definisce possibilità di intervento differenziate, in funzione delle specifiche situazioni insediative e/o dei vincoli presenti.
- **AUC.7** – ambiti urbani consolidati dei nuclei minori: obiettivi di consolidamento della struttura esistente, senza ulteriori espansioni, come presidio territoriale e mantenimento di una tradizione di insediamento. Per questi ambiti il RUE definisce possibilità di intervento differenziate, in funzione delle specifiche situazioni insediative e/o dei vincoli presenti.
- **AUC.8** - ambiti urbani consolidati costituiti da piani attuativi unitari recenti e completamente attuati, di norma adeguatamente dotati di spazi pubblici.
- **AUC.GH** - ambiti consolidati costituiti da nuclei perlopiù rurali ("ghetti"), caratterizzati dalla presenza di edifici e porzioni di tessuti edificati di interesse storico-testimoniale, dalla carenza di spazi di sosta e di uso collettivo, dalle difficoltà di circolazione locale, dalla necessità di riqualificazione edilizia degli edifici.

3. Negli ambiti urbani consolidati AUC.1 e AUC.2, sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:
   - a1 *Residenza*
   - a2 *Residenza collettiva*
   - b4 *Studi professionali e uffici in genere*
   - b5 *Esercizi commerciali di vicinato*
   - b8 *Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati*
   - b11 *Pubblici esercizi*
   - b12 *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese*
   - b13 *Artigianato produttivo manifatturier*o *di tipo laboratoriale (per il nuovo insediamento, anche attraverso cambio d'uso, limitato ad attività laboratoriali non inquinanti, con il limite di 300 mq. di SU)*
   - b16 *Attività culturali*, a*ttività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano*
   - b20 *Attività di parcheggio*
   - b21 *Attività di interesse comune di tipo civile*
   - b22 *Attività di interesse comune di tipo religioso*

b23 *Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici*

b24 *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*

e40 Attività ricettive alberghiere

e41 *Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù*

f.43 - *Reti tecnologiche e relativi impianti*

f47 *Mobilità veicolare*

f49 *Parcheggi pubblici in sede propria*

f51 *Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile*

4. Sono considerati inoltre compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC:

b3 *Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico*.

b6 *Medie strutture di vendita al dettaglio*

b6.1a *Medio - piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto*

b6.1n *Medio - piccole strutture di vendita del settore non alimentare*

b6.2a**.***Medio - grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto*

b6.2n *Medio - grandi strutture di vendita del settore non alimentare*

b7a. *Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto*

b7n. *Grandi strutture di vendita del settore non alimentare*

b17 *Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano* (previa verifica in sede di POC della compatibilità con gli altri usi presenti nell'ambito)

b19 *Attività sanitarie e assistenziali*

b25 *Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale*

c26 *Artigianato dei servizi agli automezzi (escluse le carrozzerie)*

c31.d *Magazzinaggio e deposito coperto*

5. Negli ambiti AUC.3, AUC.4, AUC.5, AUC.6, AUC.7, AUC.8, AUC.GH sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

a1 *Residenza*

a2 *Residenza collettiva*

b4 *Studi professionali e uffici in genere*

b5 *Esercizi commerciali di vicinato*

b11 *Pubblici esercizi*

b12 *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese*

b13 *Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale (per il nuovo insediamento, anche attraverso cambio d'uso, limitato ad attività laboratoriali non inquinanti, con il limite di 300 mq. di SU)*

b16 *Attività culturali*, a*ttività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano*

b21 *Attività di interesse comune di tipo civile*

b22 *Attività di interesse comune di tipo religioso*

b23 *Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici*

e40 *Attività ricettive alberghiere*

e41 *Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù*

6. Sono considerati inoltre compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC:

   b7 *Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano* (previa verifica in sede di POC della compatibilità con gli altri usi presenti nell'ambito)

   b19 *Attività sanitarie e assistenziali*

   c26 *Artigianato dei servizi agli automezzi (escluse le carrozzerie)*

Art. 20. Ambiti urbani consolidati (AUC): Interventi ammessi

1. Interventi ammessi in generale.

   Fermo restando il rispetto delle norme di salvaguardia degli ambiti a vulnerabilità idrogeologica di cui al paragrafo 2.A.2 delle norme del PSC (fatti salvi gli ambiti AUC8 sempre che vengano attuati completamente entro i termini di validità della convenzione), negli ambiti AUC.1, AUC.2, AUC.3, AUC.4, AUC.5, AUC.6, AUC.7, AUC.8, AUC.GH a prescindere dalla densità edilizia esistente, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al PSC e l'applicazione delle categorie di tutela e delle relative finalità e modalità di intervento sugli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale di cui al Capo precedente, sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi (fatto salvo quanto previsto ai successivi comma per ciascun ambito):

   — MO, MS, RS, RRC, RE, D, AR.

   E' inoltre possibile l'intervento CD (cambio d'uso) limitatamente agli usi previsti ovvero ammissibili ai sensi dell'art. 19.

   Negli ambiti AUC è ammessa la realizzazione di parcheggi interrati in lotti già edificati alla data di adozione delle presenti norme, sotto gli edifici esistenti e all'interno dell'area di sedime degli stessi, anche in deroga alla quantità massima di Sa ammessa.

2. Permeabilità

   Nei lotti con Sf < 1.500 mq. l'indice di permeabilità deve essere al minimo pari al 30% della Sf. Nei lotti con Sf > 1.500 mq l'indice di permeabilità deve essere al minimo pari al 35% della Sf.

3. Livelli di qualificazione energetica

   Per la definizione dei livelli di qualificazione energetica di cui ai commi seguenti si fa riferimento all''Atto di indirizzo e coordinamento tecnico sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica" approvalo con Del. C.R. n. 156 del 4 marzo 2008, integralmente recepita nell'allegato alle presenti Norme "Requisiti delle opere edilizie"

4. Ambiti AUC.1

Oltre a quanto indicato al comma 1, sono ammessi interventi di NC, AM e DR (demolizione e ricostruzione). nel rispetto dei seguenti limiti:

- Nelle unità fondiarie già edificate in caso di DR Su = Sue oppure il valore massimo tra la Su esistente e quella realizzabile con l'applicazione dell'indice Uf = 0,40 mq/mq. L'intervento AM è ammesso fino al raggiungimento di un valore di Su pari a quello che si ottiene con l'applicazione di Uf = 0,40 mq/mq.
- Nelle unità fondiarie libere Uf = 0,40 mq/mq.
- L'indice può essere incrementato, se si conseguono superiori livelli di qualificazione energetica (per l'intero edificio):
  - fino ad un massimo di 0,45 mq/mq: conseguimento della Classe energetica B
  - fino ad un massimo di 0,46 mq/mq: conseguimento della Classe energetica A
  - fino ad un massimo di 0,48 mq/mq: conseguimento della Classe energetica A+
- Sa max = 50% della Su, oppure Sa esistente, se superiore
  La Sa interrata contenuta all'interno della sagoma dell'edifico può essere sempre realizzata in aggiunta alla suddetta quota, qualora sia destinata ad autorimesse
- Hmax = 10,50 m – con esclusione delle parti interrate - o Hmax = H esistente se superiore
- in caso di DR a AM è ammesso IP esistente se inferiore a quanto definito al comma 2
- è ammessa la monetizzazione dei parcheggi pubblici nei termini previsti all'art. 60 delle presenti Norme.

5. Ambiti AUC.2

Oltre a quanto indicato al comma 1, sono ammessi interventi di NC, AM e DR (demolizione e ricostruzione) nel rispetto dei seguenti limiti:

- Su max = il valore maggiore tra Su legittimamente esistente o Su derivante dall'applicazione di Uf = 0,35 mq/mq. L'indice può essere incrementato, se si conseguono superiori livelli di qualificazione energetica:
  - fino ad un massimo di 0,40 mq/mq: conseguimento della Classe energetica B
  - fino ad un massimo di 0,41 mq/mq: conseguimento della Classe energetica A
  - fino ad un massimo di 0,43 mq/mq: conseguimento della Classe energetica A+
- Sa max = 50% della Su, oppure Sa esistente, se superiore.
  La Sa interrata contenuta all'interno della sagoma dell'edifico può essere sempre realizzata in aggiunta alla suddetta quota, qualora sia destinata a cantine ed autorimesse
- Hmax = 10,50 m – con esclusione delle parti interrate - o Hmax = H esistente se superiore
- in caso di DR e AM è ammesso IP esistente se inferiore a quanto definito al comma 2.
- non è ammessa la monetizzazione della dotazione di parcheggi pubblici.

Sono ammessi gli interventi di DR (demolizione e ricostruzione) fino ad un massimo di Su = Su preesistente +12,5% dell'indice base di 0,35 mq/mq (Uf max = 0,40 mq/mq); in caso di intervento esteso ad un numero minimo di lotti pari a 3 che preveda la realizzazione di

spazi di uso pubblico; le condizioni per il superamento dell'Uf massimo, ed i relativi criteri e modalità di intervento, sono definiti dal POC, in base al quale l'intervento è soggetto a intervento unitario convenzionato e concorrerà alle dotazioni territoriali nella misura fissata dal POC stesso (comma 13). Inoltre, negli edifici che conseguano superiori livelli di qualificazione energetica, l'indice Uf può essere incrementato.

- fino ad un massimo di 0,45 mq/mq: conseguimento della Classe energetica B
- fino ad un massimo di 0,46 mq/mq: conseguimento della Classe energetica A
- fino ad un massimo di 0,48 mq/mq: conseguimento della Classe energetica A+

Per i sub-ambiti identificati in cartografia con la sigla AUC.2* (ex zone B0.P e B1.P del previgente PRG):

- Su = Sue
- Interventi ammessi DR.
- È ammesso IP esistente se inferiore a quanto definito al comma 2.

Nel caso di DR di edifici con parametri urbanistico-edilizi non conformi alle norme in vigore che si adeguino volontariamente rinunciando ai diritti acquisiti è ammesso il trasferimento della SC non realizzata verso i sub-ambiti AN attraverso il POC.

6. Ambiti AUC.3A e AUC.3B

Sono ammessi interventi di NC, AM e DR (demolizione e ricostruzione) nel rispetto dei seguenti limiti:

- negli ambiti AUC.3A:
  - Su max = il valore maggiore tra Su legittimamente esistente o Su derivante dall'applicazione di Uf = 0,40 mq/mq. L'indice può essere incrementato, se si conseguono superiori livelli di qualificazione energetica
    - fino ad un massimo di 0,45 mq/mq: conseguimento della Classe energetica B
    - fino ad un massimo di 0,46 mq/mq: conseguimento della Classe energetica A
    - fino ad un massimo di 0,48 mq/mq: conseguimento della Classe energetica A+
  - Sa max = 50% della Su, oppure Sa esistente, se superiore.
    La Sa interrata contenuta all'interno della sagoma dell'edifico può essere sempre realizzata in aggiunta alla suddetta quota, qualora sia destinata a cantine ed autorimesse
  - Hmax = 10,50 m – con esclusione delle parti interrate - o Hmax = H esistente se superiore
  - in caso di DR è ammesso IP esistente se inferiore a quanto definito al comma 2.
- negli ambiti AUC.3B:
  - Su max = il valore maggiore tra Su legittimamente esistente o Su derivante dall'applicazione di Uf = 0,35 mq/mq. L'indice può essere incrementato, se si conseguono superiori livelli di qualificazione energetica:
    - fino ad un massimo di 0,40 mq/mq: conseguimento della Classe energetica B
    - fino ad un massimo di 0,41 mq/mq: conseguimento della Classe energetica A
    - fino ad un massimo di 0,43 mq/mq: conseguimento della Classe energetica A+

- Sa max = 50% della Su, oppure Sa esistente, se superiore.
  La Sa interrata contenuta all'interno della sagoma dell'edifico può essere sempre realizzata in aggiunta alla suddetta quota, qualora sia destinata a cantine ed autorimesse
- Hmax = 10,50 m – con esclusione delle parti interrate - o Hmax = H esistente se superiore
- in caso di DR e AM è ammesso IP esistente se inferiore a quanto definito al comma 2..

— la monetizzazione della dotazione di parcheggi pubblici è ammessa nei limiti stabiliti all'art. 60.

Per i sub-ambiti identificati in cartografia con la sigla AUC.3* (ex zone B0 del previgente PRG)

— Su = Sue
— Interventi ammessi DR.
— è ammesso IP esistente se inferiore a quanto definito al comma 2.

7. Ambiti AUC.4

Sono ammessi interventi di NC, AM e DR (demolizione e ricostruzione) nel rispetto dei seguenti limiti:

— Su max = il valore maggiore tra Su legittimamente esistente o Su derivante dall'applicazione di Uf = 0,31 mq/mq. L'indice può essere incrementato, se si conseguono superiori livelli di qualificazione energetica :
  - fino ad un massimo di 0,35 mq/mq: conseguimento della Classe energetica B
  - fino ad un massimo di 0,36 mq/mq: conseguimento della Classe energetica A
  - fino ad un massimo di 0,38 mq/mq: conseguimento della Classe energetica A+
— Sa max = 50% della Su, oppure Sa esistente, se superiore;
  La Sa interrata contenuta all'interno della sagoma dell'edifico può essere sempre realizzata in aggiunta alla suddetta quota, qualora sia destinata a cantine ed autorimesse
— Hmax = 10,50 m – con esclusione delle parti interrate - o Hmax = H esistente se superiore
— in caso di DR e AM è ammesso IP esistente se inferiore a quanto definito al comma 2..
— la monetizzazione della dotazione di parcheggi pubblici è ammessa nei limiti stabiliti all'art. 60.

Sono ammessi gli interventi di DR (demolizione e ricostruzione) fino ad un massimo di Su = Su preesistente +12,5% dell'indice base di 0,31 mq/mq (Uf max = 0,35 mq/mq), in caso di intervento esteso ad un numero minimo di lotti pari a 3 che preveda la realizzazione di spazi di uso pubblico. Qualora l'intervento sia esteso a 2 lotti l'incremento dell'indice base è pari al 7% (Uf max = 0,33 mq/mq) Le condizioni per il superamento dell'Uf massimo, ed i relativi criteri e modalità di intervento, sono definiti dal POC, in base al quale l'intervento è soggetto a intervento unitario convenzionato e concorre alle dotazioni territoriali nella misura fissata dal POC stesso (comma 13). Inoltre, negli edifici che conseguano superiori

livelli di qualificazione energetica, l'indice Uf può essere incrementato:

- fino ad un massimo di 0,40 mq/mq: conseguimento della Classe energetica B
- fino ad un massimo di 0,41 mq/mq: conseguimento della Classe energetica A
- fino ad un massimo di 0,43 mq/mq: conseguimento della Classe energetica A+

8. Ambiti AUC.5

Gli interventi di NC, AM, DR sono ammessi:

- su lotto minimo con Sf compresa tra 1.500 e 3.000 mq:
  - Su max = il valore maggiore tra Su legittimamente esistente o Su massima di 175 mq. La Su realizzabile può essere incrementata fino ad un massimo di 200 – 210 – 225 mq se si conseguono superiori livelli di qualificazione energetica (conseguimento rispettivamente della Classe energetica B, A e A+).
  - Sa max = 50% della Su, oppure Sa esistente, se superiore;
    La Sa interrata contenuta all'interno della sagoma dell'edifico può essere sempre realizzata in aggiunta alla suddetta quota, qualora sia destinata a cantine ed autorimesse
  - H max = 7,50 m – con esclusione delle parti interrate - o Hmax = H esistente se superiore
  - in caso di DR e AM è ammesso IP esistente se inferiore a quanto definito al comma 2..
- su lotto minimo con Sf ≥ 3.000 mq:
  - Su max = il valore maggiore tra Su legittimamente esistente o Su massima di 350 mq. La Su realizzabile può essere incrementata fino ad un massimo di 400- 415 - 435 mq se si conseguono superiori livelli di qualificazione energetica (conseguimento rispettivamente della Classe energetica B, A, A+).
  - Sa max = 50% della Su, oppure Sa esistente, se superiore;
    La Sa interrata contenuta all'interno della sagoma dell'edifico può essere sempre realizzata in aggiunta alla suddetta quota, qualora sia destinata a cantine ed autorimesse
  - H max = 7,50 m – con esclusione delle parti interrate - o Hmax = H esistente se superiore
  - in caso di DR e AM è ammesso IP esistente se inferiore a quanto definito al comma 2..

9 Ambiti AUC.6A - AUC.6B - AUC.6C

Gli interventi di NC (solo su lotto minimo SF = 500 mq.), AM, DR sono ammessi fino a

- negli ambiti AUC.6A:
  - Su max = il valore maggiore tra Su legittimamente esistente o Su derivante dall'applicazione di Uf max = 0,35 mq/mq. L'indice può essere incrementato, se si conseguono superiori livelli di qualificazione energetica :
    - fino ad un massimo di 0,40 mq/mq: conseguimento della Classe energetica B
    - fino ad un massimo di 0,41 mq/mq: conseguimento della Classe energetica A
    - fino ad un massimo di 0,43 mq/mq: conseguimento della Classe energetica

A+

- Sa max = 50% della Su, oppure Sa esistente, se superiore;
  La Sa interrata contenuta all'interno della sagoma dell'edifico può essere sempre realizzata in aggiunta alla suddetta quota, qualora sia destinata a cantine ed autorimesse
- in caso di DR e AM è ammesso IP esistente se inferiore a quanto definito al comma 2..
- Hmax = 7,50 m – con esclusione delle parti interrate - o Hmax = H esistente se superiore

- negli ambiti AUC.6B:
  - Su max = il valore maggiore tra Su legittimamente esistente o Su derivante dall'applicazione di Uf max = 0,13 mq/mq. incrementabile, se si conseguono superiori livelli di qualificazione energetica:
    - fino ad un massimo di 0,15 mq/mq: conseguimento della Classe energetica B
    - fino ad un massimo di 0,16 mq/mq: conseguimento della Classe energetica A
    - fino ad un massimo di 0,18 mq/mq: conseguimento della Classe energetica A+
  - Sa max = 50% della Su, oppure Sa esistente, se superiore;
    La Sa interrata contenuta all'interno della sagoma dell'edifico può essere sempre realizzata in aggiunta alla suddetta quota, qualora sia destinata a cantine ed autorimesse
  - in caso di DR e AM è ammesso IP esistente se inferiore a quanto definito al comma 2..
  - Hmax = 7,50 m – con esclusione delle parti interrate - o Hmax = H esistente se superiore

Negli ambiti AUC.6C:
- Non sono ammessi interventi AM e NC;
- Su = Sue ;
- Sa max = Sa esistente;
  La Sa interrata contenuta all'interno della sagoma dell'edifico può essere sempre realizzata in aggiunta alla suddetta quota, qualora sia destinata a cantine ed autorimesse
- IP min = preesistente
- Hmax = H esistente

10. Ambiti AUC.7A - AUC.7B - AUC.7C
Gli interventi di NC (solo su lotto minimo SF = 500 mq.), AM, DR sono ammessi fino a

- negli ambiti AUC.7A:
  - Su max = il valore maggiore tra Su legittimamente esistente o Su derivante dall'applicazione di Uf max = 0,35 mq/mq.; l'indice può essere incrementato, se si conseguono superiori livelli di qualificazione energetica
    - fino ad un massimo di 0,40 mq/mq: conseguimento della Classe energetica B

- fino ad un massimo di 0,41 mq/mq: conseguimento della Classe energetica A
- fino ad un massimo di 0,43 mq/mq: conseguimento della Classe energetica A+

- Sa max = 50% della Su, oppure Sa esistente, se superiore;
  La Sa interrata contenuta all'interno della sagoma dell'edifico può essere sempre realizzata in aggiunta alla suddetta quota, qualora sia destinata a cantine ed autorimesse
- in caso di DR e AM è ammesso IP esistente se inferiore a quanto definito al comma 2;
- Hmax = 7,50 m – con esclusione delle parti interrate - o Hmax = H esistente se superiore

- negli ambiti AUC.7B:
  - Su max = il valore maggiore tra Su legittimamente esistente o Su derivante dall'applicazione di Uf max = 0,13 mq/mq. incrementabile, se si conseguono superiori livelli di qualificazione energetica :
    - fino ad un massimo di 0,15 mq/mq: conseguimento della Classe energetica B
    - fino ad un massimo di 0,16 mq/mq: conseguimento della Classe energetica A
    - fino ad un massimo di 0,18 mq/mq: conseguimento della Classe energetica A+
  - Sa max = 50% della Su, oppure Sa esistente, se superiore;
    La Sa interrata contenuta all'interno della sagoma dell'edifico può essere sempre realizzata in aggiunta alla suddetta quota, qualora sia destinata a cantine ed autorimesse
  - in caso di DR e AM è ammesso IP esistente se inferiore a quanto definito al comma 2..
  - Hmax = 7,50 m – con esclusione delle parti interrate - o Hmax = H esistente se superiore

Negli ambiti AUC.7C:

- Non sono ammessi interventi AM e NC;
- Su = Sue ;
- Sa max = Sa esistente;
  La Sa interrata contenuta all'interno della sagoma dell'edifico può essere sempre realizzata in aggiunta alla suddetta quota, qualora sia destinata a cantine ed autorimesse
- IP min = preesistente
- Hmax = H esistente

Negli ambiti AUC.7A* (abitato di Santa Giustina):

- UF max = 0,38 mq/mq oppure Su = Sue se superiore;
- Sa max = 50% della Su, oppure Sa esistente, se superiore;
  La Sa interrata contenuta all'interno della sagoma dell'edifico può essere sempre realizzata in aggiunta alla suddetta quota, qualora sia destinata a cantine ed autorimesse

— in caso di DR è ammesso IP esistente se inferiore a quanto definito al comma 2..
— Hmax = 7,50 m – con esclusione delle parti interrate - o Hmax = H esistente se superiore

11. Ambiti AUC.8

Negli ambiti AUC.8, qualora sia vigente un Piano Urbanistico Attuativo, fino alla data di scadenza della convenzione sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, di parametri dimensionali e relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti purché non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.

Dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune:

— se il PUA è stato completamente attuato, sono ammessi tutti gli interventi edilizi nel rispetto dei parametri dimensionali e relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute nel presente RUE, con Su = Sue.
— se invece il PUA non è stato completamente attuato, l'edificazione in eventuali lotti liberi può essere consentita attraverso intervento diretto, in misura non superiore a quanto consentito dal PUA previgente.

Qualora invece, dopo la scadenza della convenzione, le opere di urbanizzazione non siano state terminate e/o non siano state cedute all'Amministrazione comunale e l'attuazione del PUA non sia completata, l'edificazione in eventuali lotti liberi può essere consentita solo previo inserimento in POC di un intervento convenzionato, con capacità edificatoria in misura non superiore a quanto consentito dal PUA previgente.

12. Ambiti AUC.GH.

Negli ambiti AUC.GH sono ammessi in generale gli interventi MO, MS, RS, RRC, RE, CD. La disciplina ordinaria degli interventi edilizi è quella definita dal comma 1 del presente articolo.

Per le unità edilizie classificate dal RUE di interesse storico-testimoniale gli interventi ammessi sono quelli definiti dalle categorie di intervento corrispondenti alla classificazione.

È ammesso l'accorpamento di unità immobiliari per ricavarne un numero inferiore al preesistente.

È ammesso inoltre il frazionamento di una unità immobiliare per ricavare fino ad un massimo di 3 alloggi, a condizione che la dimensione minima di ciascun alloggio sia pari a 60 mq. In questo caso è da garantire la quantità di parcheggi pertinenziali P3 prevista dalle norme. I parcheggi pertinenziali possono essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale (max 200 m.), purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale, oppure realizzati secondo quanto previsto al comma 14 dell'art. 45. Non è applicabile la possibilità di cui al comma 10 dell'art. 57.

13. Norme specifiche con applicazione in sede di POC

Negli ambiti urbani consolidati AUC2, AUC4 e AUC.GH il POC può definire, nel quadro dell'attuazione degli obiettivi del PSC, interventi complessi di miglioramento dell'assetto insediativo e di qualificazione dell'ambiente urbano, previa valutazione dell'esito degli interventi integrati (proposti da operatori o rientranti nel programma delle opere pubbliche), anche in termini di miglioramento dell'immagine del paesaggio urbano. A tal fine il POC può assegnare indici di utilizzazione fondiaria superiori a quelli del RUE (di cui al presente articolo) fino ad un massimo del 20% per gli ambiti AUC.GH e del 10% per i restanti ambiti, alle seguenti condizioni:

- applicazione delle norme generali di cui ai punti precedenti
- intervento edilizio coordinato (diretto o con obbligo di piano attuativo) da definire attraverso il POC (dimensione minima due lotti contigui per gli ambiti AUC.GH e tre lotti contigui per i restanti ambiti; nel caso l'incremento sia limitato a soli due lotti le possibilità di incremento dell'indice assegnabili con il POC sono al massimo del 7%), convenzionato con il Comune per finalità di interesse generale (decoro urbanistico, percorsi pedonali e ciclabili, adeguamento reti infrastrutturali, cessione aree per parcheggi pubblici, ecc.)
- previsione nel progetto edilizio del rispetto di almeno tre requisiti volontari di cui all'allegato 3 del RUE (ad esclusione degli ambiti AUC.GH).

Al valore dell'indice assegnato in sede di POC potrà essere aggiunto, per gli edifici che prevedano il raggiungimento di classi superiori di efficienza energetica, un ulteriore incremento, fino ad un massimo di 0,45 mq/mq (classe B), 0,46 mq/mq (classe A) e 0,48 mq/mq (classe A+) per AUC.2 e di 0,40 mq/mq (classe B), 0,41 mq/mq (classe A), 0,43 mq/mq (classe A+) per AUC.4.

Art. 21. Interventi Diretti Convenzionati – IC.

1. Il RUE individua, all'interno degli ambiti AUC, sub-ambiti - che si attuano per intervento diretto - per i quali l'intervento è subordinato alla presentazione di un progetto unitario esteso all'intero sub-ambito e alla stipula di una convenzione con il Comune.

2. La convenzione dovrà contenere:
   - l'indicazione della Su massima realizzabile;
   - la quantità, le caratteristiche e le modalità di attuazione delle dotazioni extra standard richieste, da determinarsi secondo i parametri fissati dall'Amministrazione per il POC; fino alla approvazione del primo POC le dotazioni extra standard potranno essere definite in misura percentuale rispetto all'incremento del valore economico acquisito dagli immobili per effetto dell'assegnazione dei diritti edificatori, con riferimento ai valori ICI vigenti.
   - la quantità delle eventuali cessioni, anche in alternativa alle dotazioni di cui al punto precedente.

3. In tutti gli Interventi Diretti Convenzionati è ammesso il trasferimento della Su ad altro ambito, attraverso il POC, a condizione che il trasferimento sia giustificato da finalità di interesse pubblico generale (decoro urbanistico, percorsi pedonali e ciclabili, adeguamento

reti infrastrutturali, cessione aree per parcheggi pubblici, ecc.).

4. Dopo l'attuazione, nei sub-ambiti IC si applicano le prescrizioni relative al sub-ambito AUC di appartenenza, con Su = Sue.

4. Al fine di evitare la parcellizzazione degli interventi inerenti la mitigazione del rischio idraulico, le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lett. a1) delle Norme del PAI co-me recepite dall'art. 2.5, comma 2, delle NTA del PTCP, gli interventi dovranno es-sere oggetto di confronto e verifica di con-gruità con le indicazioni contenute nello studio idraulico redatto in ambito di PSC per trovare soluzioni per le aree urbane esposte al rischio idraulico, di cui alla Tav. 17 del Quadro Conoscitivo del PSC.

5. Gli Interventi Diretti Convenzionati sono così individuati:

IC.2 (Celletta dell'Olio):

Per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:
U.f = 0,32 mq./mq. di Su
Usi ammessi : Residenza = 100% Su
H.max = 7,0 ml
Prescrizioni particolari: E' prescritta la demolizione dell'edificio esistente ed il restauro scientifico della "Celletta dell'olio" compresa entro il perimetro.

IC.4 (Sant'Ermete)

Il comparto è destinato alla conservazione degli edifici esistenti, così come risultanti dagli atti abilitativi, sia per quanto riguarda la superficie che il volume e le destinazioni esistenti. Sugli edifici e sulle aree esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

IC.7 (Capoluogo)

L'attuazione dell'ambito prevede un intervento di "ripristino tipologico" per l'edificio posto su via Piave e un intervento di "ristrutturazione edilizia" per le altre unità edilizie, ivi compresa la totale demolizione con ricostruzione sulla stessa area di sedime; deve comunque sempre essere rispettata la distanza minima di ml. 10,0 tra pareti finestrate;
V max = Ve esistente;
Altezza massima: H.max = 10,0 ml. con esclusione delle parti interrate, per edifici soggetti a ristrutturazione edilizia; H esistente per l'edificio soggetto a ripristino tipologico.
Usi ammessi: a1 residenza fino al 100% della Su;
a2 abitazioni collettive fino al 100 %;
b.3, b.4, b.5, b.6.1, b.11, b.12, b.16, b.17, b.19, b.21, b.22, b.24. max 40 % di Su;
P1, Pc e Pr come da normativa RUE per i diversi usi ammessi
Prescrizioni particolari:

1. Gli accessi carrabili devono essere previsti dalla via Maroncelli, riservando all'uso pedonale quelli dalla via Piave.
2. Verde Pubblico: Realizzazione e cessione dell'area prescritta (localizzazione e super-

ficie) dagli elaborati cartografici del RUE.

3. L'intervento può essere attuato per stralci funzionali.

IC.9B (Capoluogo)

Uf = 0,32 mq/mq. di Su

Usi ammessi: a1 residenza fino al 100% di Su);
b.3, b.4, b.5 max 40% di Su.

H max = 6,50 ml.

P1, V e Pr, Pc come da normativa RUE per gli usi ammessi

IC.10 (Capoluogo)

Ut = 0,16 mq./mq. di Su;

Superficie fondiaria = 75% della Superficie territoriale;

Usi ammessi: a1 residenza

H max = 7,50ml.

Aree di cessione per standard e dotazioni integrative: 25% della St

Pr, Pc come da normativa RUE per gli usi ammessi

Prescrizioni particolari: L'area si attua previa predisposizione di un progetto unitario esteso all'intero sub-ambito.

Prescrizioni particolari: le aree di cessione potranno essere collocate sia nella parte sud del lotto (in prossimità del Museo) sia in quella nord (fascia di rispetto ferroviario ed essere attrezzate per il 75% come parcheggio pubblico e per la restante parte a verde. In particolare, nella parte sud potranno essere collocati il 50% dei parcheggi pubblici e il 100% del verde, mentre nella parte nord il 50% dei parcheggi pubblici. La restante parte del lotto all'interno della fascia di rispetto ferroviario è inedificabile e dovrà essere sistemata a verde privato di mitigazione.

IC.11 (San Martino)

Uf = Su esistente + mq 192 Su; la superficie fondiaria è quella indicata nelle tavole del RUE

Usi ammessi: a1 residenza

H max = 6,50 ml.

P1, V e P3 come da normativa RUE per gli usi ammessi

Prescrizioni particolari:

La realizzazione della nuova Su prevista è subordinata alla cessione di: aree per allargamenti stradali come da elaborati cartografici del RUE; cessione di aree per verde pubblico (V.1) per una profondità di ml 10,0 in adiacenza all'ambito AUC.8

IC.12 (San Martino)

Uf = Su esistente + mq 192 Su

Usi ammessi: a1 residenza (fino al 100% di Su)

H max = 6,50 ml.

P1, V e Pr, Pc come da normativa RUE per gli usi ammessi

Prescrizioni particolari:

La realizzazione della nuova Su prevista è subordinata alla cessione di: aree per allargamenti stradali come da elaborati cartografici del RUE; cessione di aree per verde pubblico (V.1) per una profondità di ml 10,0 in adiacenza al comparto AUC.8

IC.13 (Via Marecchiese)

Su = Su esistente
Usi ammessi: a, residenza
H.max = 6,50 ml
P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi
Prescrizioni particolari: qualsiasi intervento di ampliamento è condizionato alla cessione sul fronte prospiciente la S.S. n. 258 di un'area avente profondità pari a ml. 10,00 da valere quale standard di parcheggio.

IC 14 (Via Emilia)

Su = Su esistente
V = Volume esistente + 5%
Usi ammessi: a1 residenza :max 40 % di Su;
e40 ricettivo alberghiero, fino al 100% di Su;
b11, b16, b24, b12 limitatamente ai servizi alla persona: fino al 100% Su
H.max = 6,50 ml
P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi
Prescrizioni particolari
Nel volume esistente si considera anche quello derivante dalle previsioni del piano particolareggiato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 65 del 15/09/2000 ed in attuazione con Concessione del 05/12/2001 Rep. 14146. Tale volume non partecipa all'incremento del 5% ammissibile.

IC.16 (Canonica)

Su = Su esistente + 100 m. esclusivamente per ampliamento del pubblico esercizio.
Usi ammessi :usi esistenti (a1, b6, b11).
H max = H esistente
P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi
Prescrizioni particolari:

1. La parte di area di cui alla particella 591 (parte) dovrà essere destinata unicamente a parcheggio pertinenziale dell'attività di ristorazione.
2. Dovranno essere realizzati la sistemazione della pavimentazione del parcheggio a servizio del campo sportivo di Canonica e altri modesti adeguamenti alle attrezzature sportive da definire in sede di convenzione.

IC.17 A/B (Capoluogo)

Su = Su esistente con incrementi per realizzare autorimesse pertinenziali così come previsto dalle norme del RUE.
Usi ammessi: usi esistenti
H max = H esistente per i fabbricati principali, Hmax = ml. 2,70 per le autorimesse perti-

nenziali
P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi
Prescrizioni particolari: Le autorimesse pertinenziali potranno essere realizzate a confine su tre lati.

IC.19

V = V esistente + 465 mc
Su = Su esistente + 120 mq Su
Usi ammessi: a1 residenza fino al 100% SU
H max = 10,00 ml.con esclusione delle parti interrate
IP min = 50% della SF
P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi

IC.21

Su = Su esistente + ampliamento strettamente necessario per l'adeguamento dell'edificio alla normativa igienica e tecnologica e comunque non superiore a 16 mq
Usi ammessi: usi esistenti
H max = H esistente
Prescrizioni particolari :
L'intervento dovrà prevedere il rispetto delle disposizioni di cui al D.P.R. 457/1998 relativamente all'inquinamento acustico derivante dal traffico ferroviario.

IC.22

Su max: è ammesso l'aumento della Su esistente destinata a residenza fino ad un massimo di mq 64 di Sul per l'aumento e mq 232 di Su per il complesso della destinazione; l'ampliamento dell'edificio residenziale esistente dovrà avvenire esternamente alla fascia di rispetto dell'elettrodotto da 132 KV.
Usi ammessi: a1 residenza, fino al 100% di Su
H max = 10,00 ml. con esclusione delle parti interrate
IP max = 50 di Sf
P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi
Prescrizioni particolari :
Su tale area sono ammessi, oltre agli interventi di recupero, solo interventi di ampliamento degli edifici esistenti, in conformità alle disposizioni del comma 4 lettera a) dell'art. 5.4 del P.T.C.P.

IC.23

Su = 200 mq
Usi ammessi: a1 residenza, fino al 100% di Su
H max = 10,00 ml. con esclusione delle parti interrate
IP max = 50 di Sf
P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi
Prescrizioni particolari :
1. Obbligo di cessione al patrimonio comunale della particella n. 465 da destinare a Ver-

de Pubblico.

2. L'intervento dovrà prevedere il rispetto delle disposizioni di cui al D.P.R. 457/1998 relativamente all'inquinamento acustico derivante dal traffico ferroviario.

IC.24

Su = Su esistente + 200 mq Su (per un massimo di Su complessiva di 400 mq)
Usi ammessi: a1 residenza, fino al 100% di Su
H max = H esistente
P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi
Prescrizioni particolari :
L'intervento dovrà prevedere specifiche cautele atte ad evitare l'insorgere di possibili problematiche derivanti dalla presenza dell'area produttiva a fianco.

IC.25

Su = Su esistente
Usi ammessi: usi esistenti
H max = H esistente
Prescrizioni particolari :
E' ammessa la monetizzazione dei parcheggi pubblici.

IC.27

Su = 280 mq.
Usi ammessi: a1 residenza, fino al 100% di Su
H max = 7,00 m. con esclusione delle parti interrate
P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi
Prescrizioni particolari :
Obbligo di cedere ad uso pubblico l'area individuata dal mappale 283 del Foglio 10 su cui verrà costruita parte della viabilità di accesso all'ambito adiacente ed al sub-ambito in oggetto.

IC.28

Su = Su esistente
Usi ammessi: a1, residenza: dal 40% al 100% di Su;
b3, b4, b5, b9, b12, b13, b16, b17, b19: fino al 60% di Su
H max = 10,00 ml. con esclusione delle parti interrate
P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi

IC.29

Su = Su esistente + 200 mq Su in ampliamento dell'edificio esistente posto sui mappali 538, 688 e 889 del Foglio 11
Usi ammessi: a1 residenza, fino al 100% di Su
H max = 10,00 ml. con esclusione delle parti interrate
P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi
Prescrizioni particolari :

1. L'intera area dovrà avere ingresso unico su Viale Mazzini;

2. L'edificio esistente sul mappale 348 può essere soggetto ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
3. L'area scoperta, fatta eccezione per quella interessata dall'intervento di ampliamento, potrà essere soggetta ad interventi di manutenzione ordinaria con conservazione delle essenze arboree esistenti.

IC.30

Su = 680 mq; V.E. = 2635 mc.(compreso l'esistente)
Usi ammessi: a1 residenza, fino al 100% di Su
H max = 10,00 ml. con esclusione delle parti interrate
P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi
Prescrizioni particolari :
L'intervento dovrà prevedere specifiche cautele atte ad evitare l'insorgere di possibili problematiche derivanti dalla presenza dell'area produttiva a fianco.

IC.31

Su = Su esistente + 52,00 mq Su (max 560 mq Su)
Usi ammessi: a1, residenza: fino al 30% di Su
e 40, ricettivo alberghiero, fino al 100% di Su
H max = H esistente
P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi
Prescrizioni particolari :

1. Parcheggio pubblico da realizzare sull'area individuata al N.C.T. al foglio 11 mappale 598, di proprietà dell'Amministrazione Comunale. Qualunque intervento di ampliamento è subordinato alla realizzazione di standard P1 e Pr/Pc adeguati all'intera struttura.
2. L'area si attua tramite intervento diretto.
3. E' possibile ridurre la distanza dai confini fino a ml. 4,00. La distanza minima dai confini deve comunque garantire il rispetto delle visuali libere previste dalla vigente regolamentazione;

IC.33

Su = 913 mq complessivi
Usi ammessi: a1 residenza, fino al 100% di Su
H max = 10,00 ml. con esclusione delle parti interrate
P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi
Prescrizioni particolari :
L'attuazione dell'area dovrà portare alla cessione alla Amministrazione Comunale dell'area necessaria per la realizzazione del nuovo asse stradale che collega la via Fabbrerie alla via Bionda, per il tratto compreso all'interno del comparto.

IC.34

Uf= 0,40 mq di Su /mq di Sf;
Usi ammessi: a1 residenza, fino al 100% di Su
H max = 7,50 ml. con esclusione delle parti interrate

P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi

Prescrizioni particolari :

L'attuazione dell'area dovrà portare alla cessione alla Amministrazione Comunale dell'area necessaria per la realizzazione del nuovo asse stradale che collega la via Fabbrerie alla via Bionda, per il tratto compreso all'interno del comparto, ed all'esecuzione dei relativi lavori.

IC.35

Uf= 0,40 mq di Su/mq di Sf;

Usi ammessi: a1 residenza, fino al 100% di Su

H max = 7,50 ml. con esclusione delle parti interrate

P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi

Prescrizioni particolari :

L'attuazione dell'area dovrà portare alla cessione alla Amministrazione Comunale dell'area necessaria per la realizzazione del nuovo asse stradale che collega la via Fabbrerie alla via Bionda, per il tratto compreso all'interno del comparto, ed all'esecuzione dei relativi lavori.

IC.36

Uf= 0,40 mq di Su/mq di Sf;

Usi ammessi: a1 residenza, fino al 100% di Su

H max = 7,50 ml. con esclusione delle parti interrate

P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi

Prescrizioni particolari :

L'attuazione dell'area dovrà portare alla cessione alla Amministrazione Comunale dell'area necessaria per la realizzazione del nuovo asse stradale che collega la via Fabbrerie alla via Bionda, per il tratto compreso all'interno del comparto, ed all'esecuzione dei relativi lavori.

IC.37 A/B

Su = 200 mq

Usi ammessi: a1 residenza, fino al 100% di Su

H max = 7,50 ml. con esclusione delle parti interrate

P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi

Prescrizioni particolari :

1. L'area può essere attuata previa cessione anticipata delle aree a parcheggio come individuate al punto 2.
2. Obbligo di cedere le aree destinate a parcheggio pubblico individuate come "B" e distinte al Foglio 20 mappali 489 e 498, di mq 750 circa.
3. In considerazione del fatto che l'area rientra in Classe Acustica IV, si dovrà prestare particolare attenzione nella redazione della valutazione previsionale del clima acustico.

IC.38

Su = Su esistente + mq 58 Su al piano terra e mq 138 Su al piano terzo

Usi ammessi: e 40, ricettivo alberghiero, dal 25% al 100% di Su
b11 pubblici esercizi, fino al 25% di Su

H.max = H esistente con gli adeguamenti necessari per collocare la funzione alberghiera

Prescrizioni particolari :

1. L'ampliamento al piano terra potrà consistere in strutture facilmente rimovibili a servizio delle attività già esistenti; tali strutture potranno anche occupare gli spazi compresi tra l'edificio ed i confini di proprietà; l'ampliamento al terzo piano potrà consistere in mq 150 circa di nuova costruzione e mq 22 circa di recupero di volumi esistenti.
2. E' ammessa deroga alle norme sulle distanze fino a ml. 4,00 dalla strada per la sopraelevazione e fino a confine per le strutture rimovibili al piano terra; la distanza minima dai confini deve comunque garantire il rispetto delle visuali libere previste dalla vigente regolamentazione.
3. L'intero piano di copertura potrà essere interessato da elementi di arredo a completamento dell'edificio.
4 Il sub-ambito può essere previa cessione anticipata delle aree destinate a controviale, come individuate al punto 5.
5. Obbligo di cedere le aree destinate a controviale parallelo alla via Emilia comprese all'interno del perimetro di comparto.
6. L'area di mq. 900 circa posta sul fronte di via Panzacchi dovrà essere destinata a parcheggio privato, con vincolo di destinazione.
7. In considerazione del fatto che l'area rientra in Classe Acustica IV, si dovrà prestare particolare attenzione nella redazione della valutazione previsionale del clima acustico.

IC.39 (Ex Corderia)

U.f = 0,53 mq di Su / mq di Sf

Usi ammessi: a1 residenza: 60%-100% S.U.
e40 : 0% - 100% S.U.
b3, b4, b9, b11, b12, b13, b16, b17, b19: 0%-40% di Su

Modalità di intervento: intervento diretto, con prescrizione relativa alla coerenza dell'intervento con il contesto, salvaguardando un varco trasversale di 10 m tra la Via D. Di Nanni ed l'ambito di nuovo insediamento, da destinare a Parcheggio Pubblico e Strada.

Altezza massima: H. max = 10,00 ml. con esclusione delle parti interrate

P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi

Per la parte commerciale (media struttura di vendita) si applicano le prescrizioni della L.R. n. 9/1979.

Prescrizioni particolari :

In sede di progettazione dovrà essere verificato il clima acustico dell'area, onde verificare il rispetto dei limiti previsti per le zone residenziali

Gli atti abilitativi edilizi dovranno dimostrare il rispetto delle seguenti prescrizioni:

1. dovrà essere verificato il clima acustico dell'area onde verificare il rispetto dei limiti

previsti in zone residenziali

2. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente;
3. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006;
4. in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.

IC.40 (Pascoli-Pedrignone)

V = 1.339,50 mc (compresi edifici esistenti) sull'intera area (Su = 0,80 Sul)

Usi ammessi: a1 residenza

H.max = H esistente

Modalità di intervento: intervento diretto.

P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi

Prescrizioni particolari :

Gli atti abilitativi edilizi dovranno dimostrare il rispetto delle seguenti prescrizioni:

1. dovrà essere verificato il clima acustico dell'area onde verificare il rispetto dei limiti previsti in zone residenziali
2. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente;
3. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006;
4. in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.

IC.41

Su = Su esistente

Usi ammessi: a1 residenza

H max = H esistente

P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi

Prescrizioni particolari :Sull'edificato esistente sono ammessi esclusivamente interventi di MO e MS

IC.42 (San Bartolo)

Su = Su esistente

Usi ammessi: a1 residenza

H max = H esistente

P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi

Prescrizioni particolari :

Gli atti abilitativi edilizi dovranno dimostrare il rispetto delle seguenti prescrizioni:

1. dovrà essere verificato il clima acustico dell'area onde verificare il rispetto dei limiti previsti in zone residenziali
2. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente;
3. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006;
4. in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.

IC.43 (San Bartolo)

Uf = 0,40 mq. di Su /mq di Sf.;

Usi ammessi: b23 scuola – funzione attuale
a1 residenza, a seguito della realizzazione della nuova sede scolastica di San Bartolo

H max = 10,0 m. con esclusione delle parti interrate

P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi

Prescrizioni particolari :

Gli atti abilitativi edilizi dovranno dimostrare il rispetto delle seguenti prescrizioni:

1. dovrà essere verificato il clima acustico dell'area onde verificare il rispetto dei limiti

previsti in zone residenziali e quello della zona scolatica, che dovrà rispettare la classe I.

2. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente;
3. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006;
4. in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.

IC.44 (San Martino deii Mulini)

Su = Sue + 220 mq. Usi ammessi: a1 residenza, b16 Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano, b.17 -Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbanoH max = 10,00 m.P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi

Prescrizioni particolari :

1. cessione dell'area adibita all'uso pubblico che interessa il lotto; 2. la Su è aumentabile di 1 mq ogni 50 mq di area da cedere (con esclusione delle aree P1 e V), con un massimo di 20 mq, a compensazione della cessione dell'area adibita all'uso pubblico.3. condizione per l'intervento è il mantenimento della sede del circolo ricreativo attualmente presente.

IC.45 (Albergo Triangolone)

Su = 1.600 mq

Sa = 60% di Su

Usi ammessi: e40, b11

a1 per la sola residenza del titolare, con Su max = 100 mq

H max = 10,00 m. con esclusione delle parti interrate

P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi

IC.48 (Sant'Ermete, via Trasversale Marecchia)

Usi ammessi: a1

Su = Sue

Sa max = 35% della Su;

IP min = 40% della SF

Hmax = 2 piani

P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi
Prescrizioni specifiche: obbligo di demolizione dell'edificio esistente (particella 458) dopo la realizzazione del nuovo (sulla parte perimetrata della particella 11) e ripristino del sito. Gli obblighi indicati sono condizione per il rilascio del certificato di abitabilità.

IC.49 (Capoluogo, via Emilia – Ex Odeon Club)

Usi ammessi: a1, b.4, b.5, b.11, e40, e41; Solo per la parte pubblica anche b16, b17, b19
Su = 1.500 mq compresa Sue
H max = 8,00 m. con esclusione delle parti interrate
P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi
Prescrizioni specifiche: cessione di una quota della Su realizzata (pari a 300 mq); realizzazione di un parcheggio pubblico.

IC. 50 (Stradone nord)

Usi ammessi: a1 e usi urbani compatibili
Su max = 200 mq
Sa max = come definito dalle Norme del RUE
P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi
Prescrizioni specifiche: realizzazione di un parcheggio pubblico di circa 400 mq o, in alternativa, di un'altra opera di valore equivalente da definire in sede di convenzione.

IC.51 (San Michele)

Usi ammessi: a1
Sf insediabile = 3.000 mq circa
Su max = 1.000 mq
Sa max = come da normativa del RUE
P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi
Prescrizioni specifiche:

1. realizzazione nella restante parte delle aree di proprietà di aree verdi di mitigazione e di parcheggi pubblici da cedere all'Amministrazione comunale;
2. predisposizione di specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente;
3. predisposizione di specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006.

IC.52 (San Michele)

Usi ammessi: a1 e usi urbani compatibili. È inoltre ammesso il mantenimento degli usi

in essere alla data di adozione del RUE (c26: artigianato di servizio agli automezzi).

Su max = Sue + 155 mq. utilizzabili solo per l'ampliamento degli spazi destinati all'attività in essere.

P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi

IC.53 (Capoluogo, via D. di Nanni, Hotel Ristorante Zaghini)

Usi ammessi: a1, b11, e40 e altri usi urbani compatibili

a) in caso di mantenimento degli attuali usi (b11, e40) è ammessa la realizzazione di un numero massimo di piani pari a 4 (compreso il piano terra)
b) in caso di cambio d'uso verso la residenza e/o altri usi urbani compatibili è ammessa la realizzazione di un numero massimo di piani pari a 3 (compreso il piano terra)

Lo standard V è monetizzabile in entrambi i casi.

Nel caso a) P1 e Pr/Pc (come da normativa del RUE per gli usi ammessi) potranno essere individuati in un raggio di accessibilità pedonale (da definire con apposita convenzione), mentre le caso b) P1 e Pr/Pc dovranno essere individuati all'interno del lotto.

In entrambi i casi l'intervento dovrà avvenire entro l'attuale sedime.

IC.54 (Capoluogo, via Falcone)

Usi ammessi: b5, b11, b12, b16, b24, e40, e41

Uf max = 0,35 mq/mq.

P1, V e Pr, Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi

Prescrizioni specifiche: i parcheggi Pr/Pc dovranno essere reperiti all'interno dell'area di pertinenza.

Art. 22. Ambiti urbani da riqualificare (AR): interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC

1. Nelle aree comprese negli ambiti AR inseriti nel POC, prima dell'approvazione del PUA, e nelle aree comprese negli ambiti AR in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi per intervento diretto i seguenti interventi edilizi:
   - Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia (con esclusione della demolizione e fedele ricostruzione), Demolizione.

2 Nelle aree di cui al comma 1, al di fuori della programmazione del POC non sono ammessi ampliamenti né cambi d'uso rispetto agli usi in atto all'epoca di adozione del PSC. Sono ammessi incrementi di SU a parità di volume totale (art. 2.u dell'allegato "Definizioni")e di superficie coperta.

3 Sono ammessi frazionamenti delle aree e delle costruzioni solo a condizione che non siano tali da compromettere la fattibilità (o renderla più gravosa e/o difficoltosa) degli interventi di riqualificazione previsti nella scheda d'ambito del PSC. A tal fine gli interventi di frazionamento sono soggetti entro gli ambiti AR ad espressa autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale, condizionata alla valutazione se possano costituire for-

me di ulteriore consolidamento e proliferazione di attività che il PSC definisce espressamente non compatibili con l'assetto urbanistico e ambientale di progetto.

4. Per gli ambiti AR costituiti da PUA in corso di attuazione o scaduti ma non completati si veda l'art. 5. comma 5 delle presenti norme.

Art. 23. AN - Ambiti di nuova urbanizzazione: interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo

1 Negli ambiti per nuovi insediamenti urbani gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.

2 Nelle aree comprese negli ambiti AN inserite nel POC, prima dell'approvazione del PUA, e nelle aree comprese negli ambiti AN in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi per intervento diretto interventi edilizi di recupero di edifici eventualmente esistenti (Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia di singole unità immobiliari, o parti di esse (con esclusione della demolizione e fedele ricostruzione) e interventi di demolizione senza ricostruzione, a condizione che non siano tali da compromettere la fattibilità degli interventi previsti nella scheda d'ambito del PSC.

3 Nelle stesse aree di cui al comma 2, al di fuori della programmazione del POC, non sono ammessi ampliamenti né cambi d'uso rispetto agli usi in atto all'epoca di adozione del PSC. Sono ammessi frazionamenti delle aree e delle costruzioni a condizione che non siano tali da compromettere la fattibilità degli interventi previsti nella scheda d'ambito del PSC.

4 Dopo l'attuazione degli interventi previsti nei PUA approvati, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza della relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del PUA. Nel caso che sia scaduta la convenzione senza che siano state realizzate completamente le opere di urbanizzazione nei termini temporali previsti per il soggetto attuatore, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia (con esclusione della demolizione e ricostruzione).

5 In tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione e ricostruzione, e negli interventi di nuova edificazione è obbligatorio l'inserimento dell'impianto ascensore in edifici con tre livelli abitabili di progetto.

6. Per gli ambiti AN costituiti da PUA in corso di attuazione o scaduti ma non completati si veda l'art. 5. comma 5 delle presenti norme.

Art. 24. Poli Funzionali - Interventi ammessi in assenza di POC

1 L'attuazione degli interventi nei poli funzionali è disciplinata dagli artt. 62, 63 e 64 del PSC, in conformità all'art. 8.1 del PTCP..

2 Il Comune di Santarcangelo ha stipulato con la Provincia di Rimini un Accordo Territoriale che definisce le linee generali dei contenuti del Polo logistico commerciale “Triangolone” facente parte del Polo logistico commerciale integrato di Rimini Nord / Santarcangelo, nel rispetto del quadro generale di riferimento territoriale introdotto dal PTCP (art. 8.1, comma 3), dal PSC di Santarcangelo e dello stato attuale della pianificazione sovracomunale, per la definizione puntuale degli elementi di cui all’Art.A15 comma 6 della L.R. 20/2000.

3 Prima dell’attuazione dell'Accordo Territoriale tra Provincia di Rimini e Comune di Santarcangelo, che disciplina, ai sensi dell'art. A-15 della L.R. n. 20/2000, l'attuazione degli interventi edilizi e infrastrutturali del Polo Funzionale, sono ammessi nelle parti insediate interventi di adeguamento delle strutture edilizie esistenti (attraverso interventi fino alla ristrutturazione edilizia) e interventi di sistemazione degli spazi esterni, senza mutamento di destinazione d’uso né incremento delle superfici complessive esistenti.

Art. 25. Ambiti specializzati per attività produttive (APC e APS) : Articolazione

1 Per gli ambiti che sono oggetto di schede normative del PSC (“Schede relative agli ambiti territoriali“) le prescrizioni specifiche contenute in tali schede sono prevalenti rispetto alle norme del presente RUE .

2 Gli Ambiti specializzati per attività produttive si distinguono in :

- Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale APS
  - APS.E Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale esistenti (totalmente o prevalentemente insediati)
  - APS.N1 Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale di nuovo insediamento, in corso di attuazione
  - APS-N2 Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale di nuovo insediamento
- Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale APC
  - APC.E Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale esistenti (totalmente o prevalentemente insediati)
  - APC.N1 Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale di integrazione, in corso di attuazione
  - APC.N2 Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale di integrazione
  - APC.R Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale esistenti, da riqualificare.

Art. 26. Norme comuni a tutti gli ambiti specializzati per attività produttive APC - APS

1. Interventi ammessi in generale

In tutti gli ambiti APC e APS, a prescindere dagli indici edilizi massimi da rispettare in ciascun sub-ambito, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo 2 del PSC, sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- Manutenzione Ordinaria MO,

- Manutenzione Straordinaria MS,
- Risanamento Conservativo RRC,
- Ristrutturazione Edilizia RE,
- Demolizione D.

Sono ammessi inoltre gli interventi di Cambio d'Uso CD con riferimento agli usi ammessi in ciascun ambito.

2 L'attuazione degli interventi previsti nelle schede normative del PSC è subordinata all'inserimento nel POC e all'approvazione dello strumento attuativo.

Art. 27. Ambiti produttivi APS.N1 e APC.N1 in corso di edificazione sulla base di Piani Urbanistici attuativi approvati: destinazioni d'uso e parametri edilizi

1 Fino alla data di scadenza del termine previsto dalla convenzione del Piano Urbanistico Attuativo vigente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e delle relative modalità di misura e delle prescrizioni contenuti nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.

2 Nelle parti di territorio APC e APS, per le aree soggette a piano particolareggiato vigente all'epoca dell'adozione del PSC, con convenzioni in essere alla stessa data, si conservano la disciplina particolareggiata in vigore ed i contenuti convenzionali in essere, fino alla scadenza della convenzione.

Dopo tale scadenza, per le parti attuate e non attuate si applica la disciplina definita dal RUE agli articoli seguenti, rispettivamente per le parti insediate e consolidate e per le parti parzialmente insediate da completare.

Art. 28. Ambiti specializzati per attività produttive di livello sovracomunale APS

1 Gli ambiti APS sono individuati, ai sensi dell'art. A-13 della L.R. 20/2000, in quanto caratterizzati da effetti sociali, territoriali ed ambientali che interessano più Comuni; essi sono di norma attuati attraverso un Accordo Territoriale stipulato ai sensi del comma 2 dell'art. 15 della L. 20/2000 tra Comune di Santarcangelo, la Provincia di Rimini e gli altri comuni interessati. L'attuazione degli interventi è disciplinata in base delle disposizioni di cui all'art. 8.3 del PTCP vigente.

2 Gli accordi possono prevedere che l'esecuzione o riqualificazione e la gestione unitaria di tali aree sia realizzata anche attraverso convenzioni con soggetti pubblici o privati, ovvero attraverso la costituzione di consorzi o di società miste.

3 L'articolo 8.5 del PTCP vigente, in applicazione dell'art. A/14 della LR 20/2000 - Aree ecologicamente attrezzate – prevede che gli ambiti specializzati per attività produttive di livello sovracomunale costituiscano aree ecologicamente attrezzate quando sono dotate di infrastrutture, servizi e sistemi idonei a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente.

4 Per l'identificazione delle Aree ecologicamente attrezzate il PTCP prevede, inoltre, che:
- le nuove aree produttive di rilievo sovracomunale assumano i caratteri propri delle aree ecologicamente attrezzate;
- il Comune possa individuare tra i nuovi ambiti per attività produttive di rilievo comunale quelli da realizzare come aree ecologicamente attrezzate. Per l'eventuale trasformazione delle aree esistenti in aree ecologicamente attrezzate il Comune può stipulare specifici accordi con le imprese interessate, diretti a determinare le condizioni e gli incentivi per il riassetto organico delle aree medesime.

5 Il sistema delle aree produttive dei Comuni di Santarcangelo e Rimini rientra tra quelli riconosciuti come Poli produttivi di rilievo provinciale e individuati nel PTCP (art. 8.3 del PTCP) come Ambito "Valmarecchia" (lett. A e Polo n. 11).

6 Il relativo Accordo rappresenta, ai sensi del comma 1 dell'articolo 15 della L.R. 20/2000 e dell'art. 8.3 commi 6 e 7 del PTCP, il momento in cui tra Comuni e Provincia si concordano obiettivi e azioni proposte nel Piano Strutturale Comunale di Santarcangelo in merito al sistema delle aree produttive sovracomunali e definisce politiche di coordinamento per la riqualificazione e di integrazione del sistema delle previsioni urbanistiche.

7. Usi ammessi

Negli ambiti APS sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:
- b9 Attività commerciali all'ingrosso; magazzini e depositi connessi
- b10 Distribuzione carburanti per uso autotrazione
- b13 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale
- b12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
- b24 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- c26 Artigianato dei servizi agli automezzi
- c27 Attività manifatturiere industriali o artigianali
- c28 Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero
- c30 Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami
- c31 Attività per la logistica delle merci
- d35 Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli
- d38 Esercizio e noleggio di macchine agricole
- f44 Impianti per l'ambiente
- f45 Impianti di trasmissione (via etere)
- f47 Mobilità veicolare
- f49 Parcheggi pubblici in sede propria

Le aree destinate all'uso c31.e (Magazzinaggio e deposito a cielo aperto) devono essere chiaramente delimitate e separate dalle aree destinate a parcheggio. Ogni intervento edilizio che comporti incremento della SU è subordinato alla verifica del rispetto di tale limite, e all'obbligo di sistemazione dei lati lungo le strade pubbliche con barriera vegetale che

deve costituire schermatura visiva permanente; la scelta delle essenze e le modalità di realizzazione delle barriere vengono individuate in apposito abaco di soluzioni tecniche predisposto dall'Amministrazione comunale in attuazione del presente RUE.

8 Usi ammessi con limite al 30% della SU

Gli usi seguenti sono considerati associati e quindi ammessi fino ad una misura massima pari al 30% della SU totale da realizzare nell'ambito dell'intervento:

- b3 Attività direzionali – Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico
- b4 Studi professionali e uffici in genere
- b5 Esercizi commerciali di vicinato
- b6 Medie strutture di vendita al dettaglio (solo quando indicato specificamente),
  - b6.1n Medio - piccole strutture di vendita del settore non alimentare (solo quando indicato specificamente),
  - b6.2n Medio - grandi strutture di vendita del settore non alimentare (solo quando indicato specificamente),
- b11 Pubblici esercizi
- b12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
- b14 Attività espositive, fieristiche e congressuali
- b20 Attività di parcheggio

9 Usi ammessi con limitazioni della Su.

E' inoltre ammesso l'uso a1 (residenza) con i seguenti limiti per ciascun lotto (ovvero unità edilizia): è ammesso un solo alloggio con Sul non superiore a mq. 110, se la Sul complessiva è uguale o superiore a mq. 1.000, sono fatte salve maggiori superfici per alloggi esistenti (Su = 0,80 Sul).

10 Ulteriori usi ammessi in casi particolari

È inoltre ammesso l'uso b23 "Servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici" limitatamente ai servizi prescolastici (asili nido e scuole materne aziendali) e previa verifica della compatibilità ambientale del loro insediamento.

Sono ammessi e considerati compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC:

b21 Attività di interesse comune di tipo civile

f51 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile

Art. 29. APS.E - Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale esistenti (totalmente o prevalentemente insediati) - Norme specifiche

CARATTERISTICHE E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1 Gli ambiti APS.E, totalmente o prevalentemente edificati, si distinguono in :

- parti di territorio insediate e consolidate, soggette a interventi di completamento, modificazione funzionale, ristrutturazione e riuso edilizio, manutenzione e adeguamento delle urbanizzazioni e degli impianti tecnologici, da attuare attraverso inter-

vento edilizio diretto;
- parti di territorio urbanizzate, parzialmente insediate, da completare;

2 Nelle parti degli ambiti APS.E insediate e consolidate gli interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento, sostituzione edilizia e nuova costruzione sono attuati attraverso intervento diretto, e sono finalizzati al miglioramento dell'assetto funzionale e delle caratteristiche ambientali.

3 Nelle parti di territorio APS.E parzialmente insediate da completare gli interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento, sostituzione edilizia e nuova costruzione sono attuati attraverso intervento diretto, e sono finalizzati al miglioramento dell'assetto funzionale e delle caratteristiche ambientali.
Gli interventi di nuova edificazione nei lotti liberi sono finalizzati al completamento del tessuto insediativo, secondo criteri di corretto inserimento funzionale e di partecipazione dell'intervento alla qualificazione complessiva dell'ambito secondo quanto stabilito all'art. 64 delle Norme del PSC, in particolare attraverso opere di urbanizzazione specifiche e generali.

4 Gli interventi edilizi che comportano incremento della SU sono inoltre soggetti:
- alla condizione della corresponsione del contributo D+S nella misura definita dall'Amministrazione Comunale con apposito atto;
- alle altre condizioni (realizzazione opere, partecipazione a programmi di riqualificazione e adeguamento delle reti infrastrutturali) nell'ambito del programma definito in sede di Accordo Territoriale tra Comune di Santarcangelo e Provincia di Rimini relativo alla gestione dell'Ambito Produttivo di rilievo sovracomunale.

PARAMETRI EDILIZI URBANISTICI

5 Nelle parti degli ambiti APS.E insediate e consolidate i parametri per gli interventi edilizi sono i seguenti:
- Uf max = 0,50 mq. di Sul/mq. di SF, incrementabile fino a Uf = 0,55 di Sul/mq. di SF nel quadro di un progetto di riqualificazione dell'area interessata dall'intervento, a cui è associata una convenzione che regolamenta le modalità di organizzazione della logistica delle merci (accesso dei mezzi pesanti, operazioni di carico e scarico, funzioni di deposito e magazzinaggio);
- RQ ≤ RQe; possibilità di incremento di superficie coperta rispetto a quella esistente all'epoca di adozione del PSC limitata al 10% per una quota di superfici coperte non superiore a 15.000 mq., finalizzata alla riorganizzazione delle funzioni e del layout aziendale; è ammesso il superamento del limite del 10% in presenza di un Piano di sviluppo aziendale che ne documenti l'effettiva necessità e la sottoscrizione di una specifica convenzione..
- RQ ≤ 50% della SF in caso di demolizione e ricostruzione, o di nuova edificazione attraverso ampliamento; tale limite può essere superato, fino ad un massimo del 60% della SF, soltanto attraverso una specifica deroga autorizzata, sulla base della presentazione di un progetto industriale di ristrutturazione, dalla Giunta Comunale, in

considerazione dei miglioramenti introdotti nel ciclo produttivo, con particolare riguardo alle innovazioni tecnologiche di processo.

- H max = 10,0 ml., con esclusione delle parti interrate, incrementabili fino a 12,00 m. per magazzini automatizzati, volumi tecnici e impianti.
- Non è ammesso l'incremento di superficie impermeabilizzata rispetto alla situazione esistente all'epoca di adozione del PSC

6 L'indice fondiario massimo UF max = 0,55 di Sul/mq. di SF può essere utilizzato, in lotti edificati di ambiti APS.E, per interventi di ampliamento di edifici esistenti, nel quadro di un progetto di qualificazione dell'area interessata dall'intervento, a cui è associata una convenzione che definisce le condizioni di partecipazione al programma di qualificazione dell'ambito, come stabilito all'art. 64 del PSC; lo stesso indice massimo può essere utilizzato da interventi di ristrutturazione urbanistica che prevedano accorpamenti di lotti contigui ai fini della riorganizzazione funzionale di un'unica struttura aziendale;

7 Nelle parti APS.E parzialmente insediate da completare i parametri per gli interventi edilizi sono i seguenti:

- Uf max = 0,50 di Sul/mq. di SF
- RQ ≤ 50% della SF; tale limite può essere superato, fino ad un massimo del 60% della SF, soltanto attraverso una specifica deroga autorizzata, sulla base della presentazione di un progetto industriale di ristrutturazione, dalla Giunta Comunale, in considerazione dei miglioramenti introdotti nel ciclo produttivo, con particolare riguardo alle innovazioni tecnologiche di processo.
- H max = 10,00 m. con esclusione delle parti interrate, incrementabili fino a 12,00 m. per magazzini automatizzati, volumi tecnici e impianti.

8 Nelle parti di territorio APS.E da completare gli interventi di ristrutturazione urbanistica che prevedano, attraverso PUA da perimetrare in sede di POC, accorpamenti di lotti contigui ai fini della riorganizzazione funzionale di un'unica struttura aziendale possono raggiungere negli ambiti APS.i i parametri massimi di:

- UF max = 0,55 mq./mq.
- Qmax = 60% della SF (65% conteggiando le tettoie aperte che consentano le manovre dei mezzi); l'incremento di superficie coperta rispetto a quella esistente all'epoca di adozione del PSC va limitato allo stretto indispensabile, e subordinato all'approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale;
- H max = 10,00 m. con esclusione delle parti interrate (o H = H esistente), incrementabili fino a 12,00 m. per magazzini automatizzati e volumi tecnici.

Tali indici possono essere calcolati con riferimento all'intera superficie aziendale, anche se costituita da lotti contigui con diversa distribuzione delle parti nei lotti interessati. A tal fine l'area interessata dall'intervento deve essere asservita con atto registrato.

9. I parametri di cui al comma 8 che precede possono essere assentibili anche per un singolo lotto in presenza di un Piano di Sviluppo aziendale che documenti le effettive necessità di superfici da destinare all'attività e previa convenzione con l'Amministrazione comunale.

Art. 30. APS.N1 Ambiti produttivi sovracomunali di nuovo insediamento, in corso di attuazione - Norme specifiche

CARATTERISTICHE E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1. Gli ambiti APS.N1 conservano la disciplina del PUA in corso di attuazione e, all'atto della scadenza della convenzione, si applicano le prescrizioni di cui ai commi seguenti.

2. Negli ambiti APS.N1 fino alla data di scadenza della convenzione sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e delle relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.
   Dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune, sono ammessi solo gli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria e Ristrutturazione Edilizia, con Su = Sue. Il POC può assegnare diritti edificatori nei lotti non edificati, con la finalità di completare il disegno urbanistico e le dotazioni.

Art. 31. APC (APC.E, APC.R, APC.N) - Ambiti per attività produttive di livello comunale con prevalenza di attività industriali e artigianali di produzione - Norme comuni

1 In questi ambiti, totalmente o parzialmente edificati, sono presenti:
- parti di territorio insediate e consolidate, soggette a interventi di completamento, modificazione funzionale, ristrutturazione e riuso edilizio, manutenzione e adeguamento delle urbanizzazioni e degli impianti tecnologici, da attuare attraverso intervento edilizio diretto;
- parti di territorio urbanizzate, parzialmente insediate, da completare, o di nuovo insediamento a conferma di previsioni previgenti o di integrazione.

2 Usi ammessi senza limitazioni
Sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:
- b 9 Attività commerciali all'ingrosso; magazzini e depositi connessi
- b 10 Distribuzione carburanti per uso autotrazione
- b12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
- b.13 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale
- b 24 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- c 26 Artigianato dei servizi agli automezzi
- c 27 Attività manifatturiere industriali o artigianali
- c 28 Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero
- c 30 Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami
- c 31 Attività per la logistica delle merci
- d 35 Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli

- d 38 Esercizio e noleggio di macchine agricole
- f 44 Impianti per l'ambiente
- f 45 Impianti di trasmissione (via etere)
- f 47 Mobilità veicolare
- f 49 Parcheggi pubblici in sede propria

3 Usi ammessi con il limite del 25% della SU

L'uso c31.e (Magazzinaggio) è ammesso entro il limite massimo del 25% della superficie libera da costruzioni e con esclusione del deposito a cielo aperto. Ogni intervento edilizio che comporti incremento della SU è subordinato alla verifica del rispetto di tale limite, e all'obbligo di sistemazione dei lati lungo le strade pubbliche con barriera vegetale che deve costituire schermatura visiva permanente; la scelta delle essenze e le modalità di realizzazione delle barriere vengono individuate in apposito abaco di soluzioni tecniche predisposto dall'Amministrazione comunale in attuazione del presente RUE.

Le aree destinate all'uso c31.e devono essere chiaramente delimitate e separate dalle aree destinate a parcheggio.

Sono inoltre ammessi:

- b3 Attività direzionali – Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico
- b4 Studi professionali e uffici in genere
- b5 Esercizi commerciali di vicinato
- b6 Medie strutture di vendita al dettaglio (solo quando indicato specificamente),
  - b6.1n Medio - piccole strutture di vendita del settore non alimentare (solo quando indicato specificamente),
  - b6.2n Medio - grandi strutture di vendita del settore non alimentare (solo quando indicato specificamente),
- b11 Pubblici esercizi
- b12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
- b14 Attività espositive, fieristiche e congressuali
- b20 Attività di parcheggio

4 Usi ammessi con limitazioni della SU

E' ammesso l'uso a1 (residenza) con i seguenti limiti per ciascun lotto (ovvero unità edilizia): è ammesso un solo alloggio con Su non superiore a mq. 110, se la Su complessiva è uguale o superiore a mq. 1.000, sono fatte salve maggiori superfici per alloggi se esistenti.

5 Ulteriori usi ammessi in casi particolari

È inoltre ammesso l'uso b23 "Servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici" limitatamente ai servizi prescolastici (asili nido e scuole materne aziendali) e previa verifica della compatibilità ambientale del loro insediamento.

Sono ammessi e considerati compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC:

- b 17 Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano
- b 21 Attività di interesse collettivo di tipo civile
- f 51 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile

Art. 32. APC - Ambiti per attività produttive di livello comunale - Ambiti soggetti a PUA in attuazione

1 Nelle parti di territorio APC, per le aree soggette a piano particolareggiato vigente all'epoca dell'adozione del PSC, con convenzioni in essere alla stessa data, si conservano la disciplina particolareggiata in vigore ed i contenuti convenzionali in essere, fino alla scadenza della convenzione.
Dopo tale scadenza, per le parti attuate e non attuate si applica la disciplina definita dal RUE ai commi precedenti del presente articolo, rispettivamente per le parti insediate e consolidate e per le parti parzialmente insediate da completare.

Art. 33. APC.E - Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale esistenti – Norme specifiche

CARATTERISTICHE E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1 Nelle parti degli ambiti APC.E insediate e consolidate, gli interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento, sostituzione edilizia e nuova costruzione sono attuati attraverso intervento diretto, e sono finalizzati al miglioramento dell'assetto funzionale e delle caratteristiche ambientali.

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

2 Negli ambiti APC.E i parametri per gli interventi urbanistico-edilizi sono i seguenti:
- Uf max = 0,50 di Sul/mq. di SF, incrementabile fino a Uf = 0,55 di Sul/mq. di SF previa verifica, in sede di rilascio del titolo abilitativo, delle effettive modalità di organizzazione della logistica delle merci e delle eventuale interferenze con tessuti residenziali o misti limitrofi;
- RQ ≤ RQe, salvo casi di dimostrata impossibilità di incremento della Su a parità di Superficie coperta, limitando comunque all'indispensabile l'eventuale incremento della superficie coperta;
- RQ ≤ 50% della SF in caso di demolizione e ricostruzione, o di nuova edificazione attraverso ampliamento;
- H max = 10,0 m. con esclusione delle parti interrate, incrementabili fino a 12,00 m. per volumi tecnici (limitata a 7,0 ml. per la zona compresa tra la S.S. 9 Emilia e Via A. Costa).
- in tutti gli interventi deve essere garantita una superficie permeabile minima pari ad 30% di Sf (o SP inferiore se preesistente).

Art. 34. APC.N1 - Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale di integrazione, in corso di attuazione -– Norme specifiche

CARATTERISTICHE E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1. Gli ambiti APC.N1 conservano la disciplina dei PUA in corso di attuazione, che sono recepiti nel POC; all'atto della scadenza della convenzione si applicano le prescrizioni di cui al comma seguente.

2. Negli ambiti APC.N1 fino alla data di scadenza della convenzione sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e delle relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.
   Dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune, sono ammessi solo gli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria e Ristrutturazione Edilizia, con Su = Sue. Il POC può assegnare diritti edificatori nei lotti non edificati, con la finalità di completare il disegno urbanistico e le dotazioni.

Art. 35. APC.N2 - Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale di integrazione a conferma di previsioni previgenti - Norme specifiche

CARATTERISTICHE E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1 Nelle parti degli ambiti di territorio APC.N2 da urbanizzare, gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico, sulla base delle prescrizioni e delle direttive eventualmente contenute nella Scheda normativa relativa all'Ambito specializzato per attività produttive allegata alle norme del PSC.
   In attesa dell'approvazione del PUA, nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi interventi edilizi diretti di recupero di edifici esistenti (Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia) e interventi di demolizione D; gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi previsti.

3 Dopo l'attuazione degli interventi previsti nei PUA approvati, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e comunque dopo la scadenza del termine temporale relativo a tale realizzazione previsto dalla relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti delle parti esistenti (APC.E). Nel caso in cui sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di recupero in base alle categorie di intervento Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo. Quando le opere di urbanizzazione siano state completate e cedute al Comune sono ammessi inoltre gli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ristrutturazione Edilizia nel rispetto dei medesimi parametri urbanistici ed edilizi delle parti esistenti degli ambiti APC

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI PER LA FORMAZIONE DEI PUA

4 Nelle parti di nuovo insediamento degli ambiti APC.N2 – fatte salve le eventuali indicazioni della scheda d'ambito che prevalgono sulle presenti disposizioni - i parametri massimi per gli interventi edilizi per la definizione dei PUA sono i seguenti:
- Uf max = 0,50 mq./mq.
- RQ ≤ 50% della SF
- H max = 10,00 m. con esclusione delle parti interrate, incrementabili fino a 12,00 m. per magazzini automatizzati, volumi tecnici e impianti (limitata a 7,00 ml. per la zona compresa tra la S.S. 9 Emilia e Via A. Costa)

6 Gli interventi di ristrutturazione urbanistica che prevedano, attraverso PUA da perimetrare in sede di POC, accorpamenti di lotti contigui ai fini della riorganizzazione funzionale possono raggiungere i parametri massimi di
- UF max = 0,55 mq./mq.
- RQmax = 60% della SF; l'incremento di superficie coperta rispetto a quella esistente all'epoca di adozione del PSC va in ogni caso limitato allo stretto indispensabile;
- H max = 10,00 m. con esclusione delle parti interrate (o H = H esistente), incrementabili fino a 12,00 m. per volumi tecnici (limitata a 7,0 ml. per la zona compresa tra la S.S. 9 Emilia e Via A. Costa).

Tali indici possono essere calcolati con riferimento all'intera superficie aziendale, anche se costituita da lotti contigui con diversa distribuzione delle parti nei lotti interessati. A tal fine l'area interessata dall'intervento deve essere asservita con atto registrato.

Art. 36. Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale esistenti, da riqualificare - APC.R

1. Sui complessi industriali e sulle loro pertinenze funzionali individuati nelle tavole del PSC e del RUE (in prevalenza insediati nella fascia fluviale del Marecchia), già insediati in data antecedente al 29 giugno 1989, sono consentiti interventi di ammodernamento, e/o di riassetto organico, sulla base di specifici programmi di qualificazione e sviluppo aziendale, riferiti ad una dimensione temporale di medio termine. Tali programmi specificano gli interventi previsti di trasformazione strutturale e di processo, ivi compresi quelli volti ad adempiere a disposizioni e/o ad obiettivi di tutela dell'ambiente, nonché i conseguenti adeguamenti di natura urbanistica ed edilizia, facendo riferimento ad un ambito territoriale prossimo a quello degli impianti esistenti. I suddetti interventi si attuano sulla base delle schede normative allegate alle Norme del PSC, previo inserimento nel POC.

2. Gli interventi diretti – categorie MO, MS, RRC, RE - devono prevedere:
- Su = Sue
- RQ = RQe, salvo specifiche prescrizioni tendenti a ridurre la superficie impermeabilizzata, da definire in sede di convenzione
- H max = He oppure H = m. 7,00, con esclusione delle parti interrate.
- La percentuale di usi legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme può essere variata del 35% in più o in meno, fatto salvo il rispetto della Su to-

tale.

- Sottoscrizione di una convenzione che disciplini gli interventi da attuare ai fini della qualificazione ambientale dell'insediamento produttivo e del suo intorno;
- Non sono ammessi interventi di CD.

3. Interventi di natura strutturale quali la ristrutturazione urbanistica, ed anche ipotesi convenzionate di trasferimento parziale o totale di attività aziendali nel territorio comunale, con la finalità e condizione primaria della salvaguardia/potenziamento dei livelli occupazionali, si attuano attraverso PUA previo inserimento nel POC sulla base delle specifiche schede normative allegate al PSC.

Art. 37. Interventi Diretti Convenzionati in ambito produttivo – IC.P

1. Il RUE individua, all'interno degli ambiti APC, sub-ambiti – che si attuano per intervento edilizio diretto - per i quali l'intervento è subordinato alla presentazione di un progetto unitario esteso all'intero sub-ambito e alla stipula di una convenzione con il Comune.

2. La convenzione dovrà contenere:
   - l'indicazione della Su massima realizzabile;
   - la quantità, le caratteristiche e le modalità di attuazione delle dotazioni extra standard richieste, da determinarsi secondo i parametri fissati dall'Amministrazione per il POC;
   - la quantità delle eventuali cessioni, anche in alternativa alle dotazioni di cui al punto precedente.

3. Per tutti gli Interventi Diretti Convenzionati in ambito produttivo è ammesso il trasferimento della Su ad altro ambito, solo attraverso il POC.

4. Dopo l'attuazione, nei sub-ambiti IC.P si applicano le prescrizioni relative al sub-ambito APC di appartenenza, con Su = Sue.

5. Al fine di evitare la parcellizzazione degli interventi inerenti la mitigazione del rischio idraulico, le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lett. a1) delle Norme del PAI come recepite dall'art. 2.5, comma 2, delle NTA del PTCP, gli interventi dovranno essere oggetto di confronto e verifica di congruità con le indicazioni contenute nello studio idraulico redatto in ambito di PSC per trovare soluzioni per le aree urbane esposte al rischio idraulico, di cui alla Tav. 17 del Quadro Conoscitivo del PSC.

6. Gli Interventi Diretti Convenzionati sono così individuati:

IC.P.1 (ex D4 n. 16):

Per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:
U.f = superficie utile realizzabile pari a mq 2.180,00
Modalità di intervento: intervento edilizio diretto convenzionato esteso all'intero sub-ambito.
Usi ammessi : a1, residenza: un solo alloggio con Su non superiore a mq. 110,00 se la

SU complessiva è uguale o superiore a mq 1000,00; sono fatte salve maggiori superfici per alloggi esistenti
b3, b4, b5, b6, b7, b9, b11, b13, b17, b18, b19, b24
c26, c27, c28
c31e, solo complementari ad attività esistente

P1, V, Pr e Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi

Prescrizioni particolari:

a. qualunque intervento edilizio che preveda nuova costruzione, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, è subordinato alla demolizione dell'edificio posto a ridosso della Via Antica Emilia.
b. In sede di presentazione della richiesta di titolo abilitativi/ PUA si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
   1. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente;
   2. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "Linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e ac-que di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006;
   3. in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.

IC.P.2 (SS 9 via Emilia, ex D4 n. 4):

Per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:

U.f = 0,40 di Su/mq. di SF, con le specificazioni riportate nelle "Prescrizioni particolari"

Usi ammessi a1, residenza, solo per l'abitazione del titolare o del custode
b5, b11, b13 (massimo mq. 400 di Sul);
b9, c26, c27
c31e solo complementari ad attività esistente

H.max = ml. 10,00, con esclusione delle parti interrate

P1, V, Pr e Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi

Prescrizioni particolari:

a. Si considera Superficie Fondiaria il 65% della Superficie Territoriale
b. Per intervento edilizio diretto sono ammesse tutte le modalità d'intervento, con esclusione della demolizione con ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione e qualora vengano confermati gli usi b9, c26, c27; In tale caso sono dovute le sole dotazioni P1, Pr e Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi.

c. È prescritto lo strumento urbanistico attuativo per interventi di demolizione con ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione; con tale procedura è ammessa anche l'introduzione degli usi b5, b11, b13 ammessi. Tale introduzione richiede il reperimento di tutte le dotazioni così come prescritto dalle presenti Norme..
d. Non sono ammessi nuovi accessi carrabili dalla S.S. 9 Emilia.
e. L'attuazione dell'intervento è subordinata alla verifica del rispetto di:
   - art. 30 del PSC (art. 142 D.Lgs 42/2004)
   . art. 25 c. 4b del PSC (art. 1.5 del PTCP)
   - art. 29 del PSC (art. 5.4 del PTCP).
f. L'indice di edificabilità consentito potrà essere utilizzato esclusivamente per ampliare le funzioni ammesse, purché le stesse siano legittimamente esistenti ovvero fossero già consentito e previste, per le rispettive zone, dal PRG vigente alla data di adozione del PTPR (29/06/1989).

IC.P.3 (ex D4 n. 14):

Per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:

Uf = Su esistente più ampliamento per un massimo di 550 mq di Su complessivi , compreso eventuale alloggio per il titolare o il custode -

Usi ammessi : Le aree sono destinate al rimessaggio di veicoli per autotrasporti e relativi uffici e servizi (c31). È altresì ammesso l'uso c31e per i materiali oggetto di trasporto e di trasbordo tra veicoli : detto uso è inteso come fase lavorativa dell'uso principale e non economica autonoma.
a1 residenza fino ad un massimo di Sul = 110 mq

H.max = 6,5 ml. con esclusione delle parti interrate.

P1, V, Pr e Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi

Prescrizioni particolari:

a. Qualsiasi provvedimento abilitativo deve riguardare l'intera superficie del sub-ambito, rispettare contenuti e procedure previsti da leggi nazionali e/o regionali e dalle presenti Norme (con particolare riferimento all'articolo 31).
b. Dato l'evidente impatto ambientale il provvedimento abilitativo può contenere prescrizioni particolari in relazione al sito dell'area ed alla dimensione dell'attività.
c. La mancanza di prescrizioni particolari di tipo ambientale deve essere sufficientemente motivata.
d. Non è ammessa l'impermeabilizzazione dei suoli superiore al 60% della superficie fondiaria.

IC.P.4 (Stradone):

Per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:

Su = 640 mq oltre alla superficie esistente.

Usi ammessi : a1, residenza, solo per l'abitazione del titolare o del custode
B9, c26, c27, c28, d38

P1, V, Pr e Pc come da normativa del RUE per gli usi ammessi

Prescrizioni particolari:

a. L'area si attua tramite intervento diretto.
b. Ogni intervento deve essere comunque finalizzato ad un migliore inserimento ambientale dell'intero comparto ed essere riferito all'intero sub-ambito IC.P.4.
c. Gli edifici esistenti possono essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ampliamento e ristrutturazione edilizia.
d. Nell'attuazione del comparto devono essere applicate le disposizioni di cui all'art. 3.5 delle N.T.A. del P.T.C.P. 2007 della Provincia di Rimini, in merito alla mitigazione del rischio idraulico e alla tutela quali-quantitativa della risorsa idrica
e. Non è ammessa la realizzazione di piani interrati per gli edifici esistenti o di progetto
f. In sede di richiesta di permesso di costruire si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
    1. dovranno essere valutati gli eventuali impatti atmosferici e acustici dell'intervento che possono determinarsi sulle residenze circostanti e mettere in atto le misure di mitigazione eventualmente necessarie;
    2. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente;
    3. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "Linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006;
    4. dovrà essere allegata una specifica relazione geologica che attesti la non esondabilità dell'area alla luce degli interventi realizzati dal Consorzio di Bonifica;
    5. in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.

CAPO 2.C. TERRITORIO RURALE

Art. 38. Articolazione

1. Nella Tav 1 del RUE è riportata l'articolazione del territorio rurale nei quattro ambiti definiti dal PSC:
    - gli ambiti agricoli di valore naturale e ambientale (AVN) di cui all'art. A-17 della L.R. 20/2000
    - gli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (ARP) di cui all'art. A-18 della L.R. 20/2000

e all'art. 9.7 del PTCP;

- gli ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva (AVP) di cui all'art. A-19 della L.R. 20/2000 e all'art. 9.8 del PTCP;
- gli ambiti agricoli periurbani (AAP) di cui all'art. A-20 della L.R. 20/2000 e all'art. 9.9 del PTCP.

Nel territorio rurale il RUE individua inoltre:

a) gli impianti produttivi sorti in forma isolata nel territorio rurale, al di fuori degli ambiti specializzati per attività produttive;
b) le aree non agricole specificamente attrezzate per attività fruitive, ricreative, sportive e turistiche compatibili;
c) gli impianti ricadenti in territorio rurale costituenti dotazioni territoriali ed ecologiche: cimiteri, depuratori, discariche;
d) le aree naturali protette soggette a specifiche disposizioni di tutela, di cui al Titolo II delle Norme del PSC.
e) le "aree percorse dal fuoco", per le quali valgono le prescrizioni di cui alla Legge n. 353/2000 art. 10.

2. L'obiettivo del PSC e del RUE nel territorio rurale è di mantenere e tutelare il sistema agricolo produttivo del territorio e, nello stesso tempo, di tutelare e valorizzare tutti gli elementi strutturali e naturali di valore storico-testimoniale e ambientale.

3 L'attuazione delle previsioni per gli ambiti definite nel presente Capo 2C delle Norme del RUE è subordinata al rispetto delle prescrizioni derivanti dal Titolo 2 delle Norme del PSC riguardanti i vincoli di tutela delle risorse ambientali, paesaggistiche, storico-culturali e antropiche del territorio, e delle prescrizioni del Capo 3.3 delle Norme del PSC riguardanti la disciplina del territorio rurale. In particolare nelle aree instabili dovranno essere perseguite le azioni di cui all'art. 17 comma 5 delle Norme del PSC.

Art. 39. Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti agricoli di valore naturale e ambientale – AVN

1. L'art. 72 del PSC individua cartograficamente e classifica gli ambiti AVN garantendone la protezione, conservazione e valorizzazione e prevedendovi soltanto attività compatibili con il criterio generale della sostenibilità ambientale, della conservazione e della valorizzazione del patrimonio naturalistico e storico per scopi culturali, scientifici, didattici e sociali, in conformità alle disposizioni del Titolo 9 del PTCP. Per i parametri relativi alle dimensioni minime delle aziende e alle possibilità di intervento si veda la tabella "AVN – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico", allegata alle presenti norme.

2. Gli ambiti AVN comprendono le Zone di tutela naturalistica, i Siti di Importanza Comunitaria (SIC) e le Zone di Protezione Speciale (ZPS), e sono pertanto disciplinati, entro i relativi ambiti perimetrati nella tav. 2 del PSC, per quanto riguarda gli aspetti specifici di tutela delle risorse ambientali, anche dal Titolo 2 del PSC, le cui disposizioni sono prevalenti rispetto alle presenti norme.

3. Qualunque intervento tra quelli ammessi deve essere tale da garantire la conservazione dell'assetto morfologico, l'utilizzo di forme tradizionali di sistemazione, la conservazione dei segni architettonici della tradizione, la contestuale eliminazione di elementi incongrui.

4. Gli interventi relativi ad insediamenti esistenti connessi all'attività agricola o zootecnica possono essere autorizzati a condizione che:
   - gli interventi edilizi avvengano prioritariamente attraverso il recupero dell'edilizia esistente , nel rispetto delle categorie di intervento definite dal presente RUE;
   - tutti gli interventi di uso e trasformazione del territorio siano tali da non alterare le caratteristiche e la percezione degli elementi di interesse naturalistico-ambientale presenti.

5. Categorie di intervento edilizio ammesse attraverso intervento diretto: tutte quelle definite come "interventi edilizi" ai punti B1, B2 e B3 del Capo 2 (artt. 8-20) dell'Allegato "Definizioni" alle presenti Norme.

6. In caso di intervento autorizzato previa approvazione del PRA, i contenuti ed il livello di analisi di tale strumento devono essere atti a valutare in modo dettagliato gli effetti diretti e indiretti sull'ambiente, e a dimostrare che il complesso degli interventi sull'area (sistemazione aree, recinzioni, depurazione reflui, ecc.) sia tale da garantire condizioni di sicurezza per la conservazione delle risorse ambientali.

7. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano, in termini generali, anche attraverso progetti integrati (di restauro ambientale, riequilibrio idrogeologico, gestione aree boscate) definiti in sede di POC, e programmi di intervento previsti da eventuali intese e Accordi territoriali con Comuni contermini e la Provincia di Rimini, ai sensi di quanto previsto all'art. 72 comma 4 del PSC.

8. TIPI DI INTERVENTO AMMESSI NEGLI AMBITI AVN

8.1 Aree comprese entro una fascia di ml 10,00 dal limite degli alvei di piena ordinaria dei corsi d'acqua. In tali aree è vietata l'attività agricola e la realizzazione di:
   - Nuove costruzioni, comprese strutture precarie di servizio all'attività agricola;
   - Impianti tecnici anche di modesta entità;
   - Nuove strade poderali od interpoderali, nonché piste di esbosco;
   - Rimboschimenti a scopo produttivi e impianti per l'arboricoltura da legno.

   Per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

8.2 Aree esterne alla fascia di ml 10,00 dal limite degli alvei di piena ordinaria dei corsi d'acqua. In tali aree sono consentiti i seguenti interventi:
   a) parchi con attrezzature amovibili e di carattere precario
   b) percorsi e spazi di sosta pedonabili e ciclabili
   c) corridoi ecologici e sistemazione a verde destinabili ad attività per il tempo libero
   d) chioschi e costruzioni amovibili per lo sport e il tempo libero e per la vendita diretta di prodotti agricoli effettuata da IAP.
   e) nuove strade pedonali strettamente necessarie al collegamento con le strade esi-

stenti

f) infrastrutture tecniche per la difesa del suolo e opere per la difesa idraulica

g) impianti tecnici di modesta entità, come cabine elettriche e impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico irriguo e civile; impianti a rete;

h) Infrastrutture e attrezzature: strade; impianti a rete.

9 MODI DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEGLI AMBITI AVN

9.1 Intervento edilizio diretto con le quantità indicate nella tabella allegata relativa agli ambiti AVN, ove previsto, per gli interventi e), f), g), h) di cui al comma 8.2. Gli interventi sono subordinati alle eventuali ulteriori normative di settore (N.O. idraulico, valutazione impatto ambientale, …..) nonché al rispetto delle procedure di legge e prescrizioni di cui agli artt. 5.3 e 5.4 del PTCP.

9.3 Nel rispetto delle disposizioni di tutela di cui al Titolo 2 del PSC la costruzione di nuovi edifici a servizio dell'agricoltura e della zootecnia è ammessa, ai sensi degli artt. 9.4 comma 5 e 9.7 comma 7, solo per aziende agricole condotte da un Imprenditore Agricolo Professionale (DLgs n. 99 del 29.03.2004 e smi.) e in particolare che abbiano i requisiti di competitività e sostenibilità di cui al PRSR, da documentare attraverso PRA approvato dall'organo competente.

10 VINCOLI E PRESCRIZIONI RELATIVI AGLI AMBITI AVN

IMPATTO PAESAGGISTICO DEGLI EDIFICI IN TERRITORIO RURALE

10.1 Per gli interventi di nuova edificazione e per quelli di ristrutturazione con quota di demolizione e ricostruzione superiore ad un terzo del volume dell'edificio, negli ambiti AVN la domanda di permesso di costruire deve essere accompagnata da uno studio dell'inserimento paesaggistico che prenda in considerazione i principali punti di visibilità dell'intervento dalle strade e dalle aree urbane e individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigare l'impatto visivo.

10.2. Lo studio di cui al comma precedente consiste in:

— Analisi, attraverso rappresentazioni grafiche e documentazione fotografica, della situazione attuale e di quella modificata, con evidenziazione delle modifiche introdotte negli aspetti percettivi del paesaggio, da distanze e punti di vista ritenuti significativi;

— Valutazione del corretto inserimento visivo delle nuove opere nel contesto (scelta dei materiali e dei colori, forma e volumetria degli edifici, vegetazione, ecc.): scelta di alcuni punti di osservazione.

In rapporto all'entità dell'intervento proposto, e ai valori di paesaggio e di identità preesistenti (integrità, identità, compiutezza, degrado del paesaggio), e considerando la significatività delle visuali esaminate, lo studio perviene a valutazioni globali sull'esito visuale degli interventi di progetto.

10.3. In relazione agli esiti dello studio di cui al comma precedente, il progetto dovrà adottare idonee misure di mitigazione degli eventuali impatti negativi, consistenti in:

— Interventi di adeguamento del progetto (aspetti architettonici, distribuzione dei volu-

mi, trattamento delle superfici, ecc.)

— Interventi di schermatura visiva attraverso la piantumazione di alberature, siepi, gruppi arborei.

ALTRE PRESCRIZIONI

10.4 Gli impianti complementari agli edifici relativi alla ricezione dei segnali televisivi e terrestri devono essere centralizzati; è pertanto vietata l'installazione di antenne paraboliche in terrazze e balconi e comunque in spazi di pertinenza di singoli alloggi; per quanto riguarda i criteri di inserimento dell'impianto sul coperto dell'edificio, valgono le disposizioni di cui all'art. 92.p delle presenti Norme.

10.5 Per qualsiasi intervento i materiali utilizzati devono essere di tipo tradizionale (capo 4.C del RUE)

10.6 Gli spostamenti di attività in altre aree più idonee richiedono la rinaturalizzazione del terreno.

10.7 I nuovi interventi devono armonizzarsi con l'ambiente e con l'edilizia agricola tradizionale.

10.8 E' vietata la soppressione di fossati, alberature e corsi d'acqua facenti parte del sistema di irrigazione e di scolo.

10.9 Non è ammessa la ricostruzione di edifici crollati o demoliti.

11 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

11.1 Tutti gli usi legittimamente in atto ad esclusione delle funzioni produttive manifatturiere (da c26 a c31) di cui all'art. 22 dell'Allegato "Definizioni" alle presenti Norme.

11.2 Cambi di destinazione ed ampliamento con nuove funzioni se previsti dagli artt. 45 ..- 50 e dalla tabella relativa agli ambiti AVN allegata alle presenti Norme e secondo le modalità indicate.

Art. 40. Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico – ARP

1. L'art. 73 delle Norme del PSC definisce, in conformità alle disposizioni dell'art. 9.7 del PTCP, gli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico applicandovi disposizioni finalizzate a tutelare le particolari caratteristiche di qualità e integrità nel rapporto tra ambiente naturale e attività antropica. Per i parametri relativi alle dimensioni minime delle aziende e alle possibilità di intervento si veda la tabella "ARP – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico", allegata alle presenti norme.

2. Gli ambiti ARP comprendono le "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale" e sono pertanto disciplinati (entro tali zone perimetrale nelle tav. 2 del PSC), per quanto riguarda gli aspetti specifici di tutela delle risorse ambientali, anche dal Titolo 2 del PSC.

3. Negli ambiti ARP si applicano le prescrizioni di cui all'art. 9.7 comma 8 del PTCP relative alla non ammissibilità di nuovi allevamenti zootecnici di tipo intensivo, e le direttive di cui

ai commi 4, 7 e 9 dello stesso art. 9.7, di cui ai commi seguenti del presente articolo.

4. Negli ambiti ARP le trasformazioni ed attività di utilizzazione del suolo sono ammesse previa specifica valutazione della loro sostenibilità ambientale, attraverso documentazioni tecniche che consentano di stimare gli effetti degli interventi sul paesaggio, sul regime idraulico, sulla capacità e l'efficienza delle reti tecnologiche, sulla viabilità, sul sistema dei servizi alla persona.
   Nella utilizzazione del patrimonio edilizio esistente va favorito lo sviluppo di attività agrituristiche, di fattorie didattiche e del turismo rurale nel rispetto delle leggi di settore.

5. Ai sensi degli artt. 9.4 comma 5 e 9.7 comma 7 del PTCP la costruzione di nuovi edifici a servizio dell'agricoltura e della zootecnia è ammessa solo per aziende agricole condotte da un Imprenditore Agricolo Professionale (DLgs n. 99 del 29.03.2004 e smi.) e in particolare solo per le esigenze di aziende agricole che abbiano i requisiti di competitività e sostenibilità di cui al PRSR, da documentare attraverso PRA.

6. La costruzione di nuovi edifici abitativi per le esigenze di Imprenditori Agricoli Professionali - D.Lgs. n. 99/2004 smi (cfr. tabella allegata relativa agli ambiti ARP) è ammessa solo in aziende già dotate di un centro aziendale comprensivo di un'unità immobiliare abitativa, ai fini dell'ampliamento ovvero della ricostruzione dell'abitazione stessa.

7. Per gli interventi soggetti a PRA, è richiesto che tale strumento espliciti, attraverso idonea documentazione tecnica (commisurata all'entità degli interventi), le seguenti problematiche:
   - le condizioni di sostenibilità dell'intervento, in base ai criteri di cui al comma 4;
   - le relazioni dell'intervento con il paesaggio storico e contemporaneo: eliminazione di eventuali alterazioni, analisi della compatibilità percettiva dell'intervento da una serie di punti di vista significativi;
   - la modificazione delle relazioni ecologiche in essere, o ripristino di relazioni; equilibri idraulici e idrogeologici;
   - il mantenimento della biodiversità e delle associazioni vegetali e forestali presenti.

8. Non è comunque ammessa la realizzazione di allevamenti zootecnici di tipo intensivo (quelli nei quali l'azienda agricola non abbia la potenzialità produttiva sufficiente a soddisfare almeno il 25% del fabbisogno alimentare dei capi allevati, calcolata secondo le normative di settore vigenti). L'impresa dovrà inoltre dimostrare di disporre di superfici idonee all'utilizzazione agronomica degli effluenti prodotti sulla base dei limiti previsti dalla delibera del Consiglio regionale dell'Emilia-Romagna n. 96 del 16/01/2007 (170 kg N/ha per le "zone vulnerabili" e 340 kg N/ha per le "zone non vulnerabili" (art. 9.7 comma 8 del PTCP).
   Per gli allevamenti zootecnici esistenti è ammessa attraverso PRA la possibilità di ampliamenti una tantum fino al 20% della potenzialità produttiva preesistente, finalizzati all'adeguamento della struttura alle disposizioni igienico-sanitarie, al miglioramento dell'impatto ambientale, al miglioramento qualitativo delle produzioni e del benessere degli animali.

9. Le disposizioni di cui ai Capi 4.B “Norme morfologiche e indirizzi per interventi edilizi su edifici tutelati” e 4.C “Norme morfologiche e indirizzi per il decoro delle costruzioni nel territorio rurale” si applicano agli interventi sul patrimonio edilizio esistente ed ai nuovi interventi edilizi; per tali interventi assumono valenza prescrittiva le indicazioni ivi contenute, anche sotto forma di raccomandazioni, relative alle facciate degli edifici e tinteggiature e alle coperture.

10. Categorie di intervento edilizio ammesse attraverso intervento diretto: tutte quelle definite come “interventi edilizi” al Capo 2, punti B1, B2 e B3 del Capo 2 (artt. 8-20) dell’Allegato “Definizioni” alle presenti Norme.

11. TIPI DI INTERVENTO AMMESSI NEGLI AMBITI ARP

Sono ammessi i seguenti interventi:

a) Parchi con attrezzature amovibili e di carattere precario
b) Percorsi e spazi di sosta pedonabili e ciclabili
c) Corridoi ecologici e sistemazione a verde destinabili ad attività per il tempo libero
d) Chioschi e costruzioni amovibili per lo sport, il tempo libero e la vendita diretta di prodotti agricoli effettuata da IAP.
e) Tutti gli interventi di nuova edificazione e modifica dell’edificato esistente, previsti dalla allegata tabella relativa agli ambiti ARP, con esclusione delle nuove costruzioni residenziali di cui alla colonna “C”.
f) Realizzazione di nuove strade pedonali strettamente necessarie al collegamento con le strade esistenti.
g) Infrastrutture tecniche per la difesa del suolo e opere per la difesa idraulica.
h) Impianti tecnici di modesta entità, come cabine elettriche e impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico irriguo e civile; impianti a rete; strade
i) Infrastrutture e attrezzature: strade; impianti a rete.

12. MODI DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEGLI AMBITI ARP

12.1 Intervento edilizio diretto con le quantità indicate nella tabella relativa agli ambiti ARP allegata, ove previsto, per gli interventi e), f), g), h), i). Gli interventi sono subordinati alle eventuali ulteriori normative di settore (N.O. idraulico, valutazione impatto ambientale, …..) nonché al rispetto delle procedure di legge e prescrizioni di cui ai commi 4, 7, 8, 9, 10 dell’art. 9.7 del P.T.C.P.

12.2 Intervento edilizio diretto di iniziativa pubblica per tutti gli interventi, con le quantità indicate nelle tabelle allegate, ove previste. Gli interventi sono subordinati alle eventuali ulteriori normative di settore (N.O. idraulico, valutazione impatto ambientale, ……).

13 VINCOLI E PRESCRIZIONI RELATIVI AGLI AMBITI ARP

IMPATTO PAESAGGISTICO DEGLI EDIFICI IN TERRITORIO RURALE

13.1 Per gli interventi di nuova edificazione e per quelli di ristrutturazione con quota di demolizione e ricostruzione superiore ad un terzo del volume dell’edificio, negli ambiti ARP la domanda di permesso di costruire deve essere accompagnata da uno studio

dell'inserimento paesaggistico che prenda in considerazione i principali punti di visibilità dell'intervento dalle strade e dalle aree urbane e individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigare l'impatto visivo.

13.2. Lo studio di cui al comma precedente consiste in:

— Analisi, attraverso rappresentazioni grafiche e documentazione fotografica, della situazione attuale e di quella modificata, con evidenziazione delle modifiche introdotte negli aspetti percettivi del paesaggio, da distanze e punti di vista ritenuti significativi;

— Valutazione del corretto inserimento visivo delle nuove opere nel contesto (scelta dei materiali e dei colori, forma e volumetria degli edifici, vegetazione, ecc.): scelta di alcuni punti di osservazione.

In rapporto all'entità dell'intervento proposto, e ai valori di paesaggio – con riferimento a crinali e strade panoramiche - e di identità preesistenti (integrità, identità, compiutezza, degrado del paesaggio), e considerando la significatività delle visuali esaminate, lo studio perviene a valutazioni globali sull'esito visuale degli interventi di progetto.

13.3. In relazione agli esiti dello studio di cui al comma precedente, il progetto dovrà adottare idonee misure di mitigazione degli eventuali impatti negativi, consistenti in:

— Interventi di adeguamento del progetto (aspetti architettonici, distribuzione dei volumi, trattamento delle superfici, ecc.)

— Interventi di schermatura visiva attraverso la piantumazione di alberature, siepi, gruppi arborei.

ALTRE PRESCRIZIONI

13.4. Gli impianti complementari agli edifici relativi alla ricezione dei segnali televisivi e terrestri devono essere centralizzati; è pertanto vietata l'installazione di antenne paraboliche in terrazze e balconi e comunque in spazi di pertinenza di singoli alloggi; per quanto riguarda i criteri di inserimento dell'impianto sul coperto dell'edificio, valgono le disposizioni di cui all'art. 92.p delle presenti Norme.

13.5 Per qualsiasi intervento i materiali utilizzati devono essere di tipo tradizionale (capo 4C del RUE)

13.6 Gli spostamenti di attività in altre aree più idonee richiedono la rinaturalizzazione del terreno.

13.7 I nuovi interventi devono armonizzarsi con l'ambiente e con l'edilizia agricola tradizionale.

13.8 Nelle strade panoramiche i nuovi interventi devono essere situati in posizione tale da non compromettere il paesaggio e il cono visuale del panorama.

13.9 E' vietata la soppressione di fossati, alberature e corsi d'acqua facenti parte del sistema di irrigazione e di scolo.

13.10. In caso edifici crollati o demoliti, la ricostruzione è ammessa nei seguenti casi:

a) che siano individuati negli strumenti urbanistici vigenti e previgenti come edifici di valore storico-architettonico o come edifici di pregio storico-culturale e testimoniale e

che l'edificio sia crollato prima dell'adozione del presente RUE; l'intervento è ammesso anche all'interno delle fasce di rispetto stradale;

b) che sussistano le condizioni normative per richiedere un intervento di Ricostruzione o Nuova Costruzione (interventi consentiti in relazione allo svolgimento delle attività agricole o zootecniche);

c) che siano stati demoliti per ordinanza sindacale in relazione a situazioni di pericolosità e la richiesta di permesso di costruire per la ricostruzione sia presentata entro cinque anni dalla demolizione.

d) che l'edificio sia crollato o sia stato demolito entro i 5 anni antecedenti la data di adozione del RUE.

Nei casi di cui alle lettere a) e c) la ricostruzione dovrà avvenire nell'ambito della medesima sagoma e del medesimo sedime dell'edifico preesistente.

14 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NEGLI AMBITI ARP

14.1 Tutti gli usi legittimamente in atto ad esclusione delle funzioni produttive manifatturiere (da c26 a c31) di cui all'art. 22 dell'Allegato "Definizioni" alle presenti Norme.

14.2 Cambi di destinazione ed ampliamento con nuove funzioni se previsti dagli artt. 45 - 50 e dalla tabella relativa agli ambiti ARP, allegata alle presenti Norme e secondo le modalità indicate.

Art. 41. Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola – AVP

1. L'art. 74 delle Norme del PSC definisce, in conformità alle disposizioni dell'art. 9.8 del PTCP, gli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola, applicandovi disposizioni di tutela finalizzate a conservarne l'integrità ed a promuovere la qualificazione del patrimonio edilizio e la razionalizzazione degli insediamenti agricoli esistenti, delle attrezzature e infrastrutture. Per i parametri relativi alle dimensioni minime delle aziende e alle possibilità di intervento si veda la tabella "AVP – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola", allegata alle presenti norme.

2. Ai sensi degli artt. 9.4 comma 5 e 9.8 comma 6 del PTCP la costruzione di nuovi edifici a servizio dell'agricoltura e della zootecnia è ammessa solo per aziende agricole condotte da un Imprenditore Agricolo Professionale (DLgs n. 99 del 29.03.2004 e smi.) e in particolare solo per le esigenze di aziende agricole che abbiano i requisiti di competitività e sostenibilità di cui al PRSR, da documentare attraverso PRA.

3. Gli interventi edilizi per l'adeguamento delle strutture aziendali sono sempre autorizzabili se realizzati attraverso riuso del patrimonio edilizio esistente (con interventi fino alla ristrutturazione edilizia) e all'ampliamento, nella misura definita dalle presenti norme in rapporto alla superficie aziendale (cfr. scheda relativa agli ambiti AVP allegata alle presenti Norme).

4. Non è comunque ammessa la realizzazione di allevamenti zootecnici di tipo intensivo (quelli nei quali l'azienda agricola non abbia la potenzialità produttiva sufficiente a soddi-

sfare almeno il 25% del fabbisogno alimentare dei capi allevati, calcolata secondo le normative di settore vigenti). L'impresa dovrà inoltre dimostrare di disporre di superfici idonee all'utilizzazione agronomica degli effluenti prodotti sulla base dei limiti previsti dalla Delibera del Consiglio Regionale dell'Emilia-Romagna n. 96 del 16/01/2007 (170 kg N/ha per le "zone vulnerabili" e 340 kg N/ha per le "zone non vulnerabili" (art. 9.7 comma 8 del PTCP).

Per gli allevamenti zootecnici esistenti è ammessa attraverso PRA la possibilità di ampliamenti una tantum fino al 20% della potenzialità produttiva preesistente, finalizzati all'adeguamento della struttura alle disposizioni igienico-sanitarie, al miglioramento dell'impatto ambientale, al miglioramento qualitativo delle produzioni e del benessere degli animali.

5. L'uso c5 (Attività estrattive) è ammesso esclusivamente nelle aree interessate da previsioni del vigente Piano delle Attività Estrattive (PAE). In tali aree le previsioni e le norme del PAE, fino alla loro scadenza, prevalgono sulle norme del RUE relative al territorio rurale (capo 2.C). Altre zone agricole possono essere interessate da attività estrattive sulla base di nuove previsioni del PAE e del PIAE. Non sono ammesse attività estrattive al di fuori delle aree previste nel PAE. In caso di mancata attuazione delle previsioni del PAE, al momento in cui tali previsioni decadano per decorrenza dei termini di validità del PAE e non vengano rinnovate, in queste aree si applicano le norme del RUE relative al territorio rurale. In caso di attuazione delle previsioni del PAE, all'esaurimento dell'attività estrattiva le aree devono essere sistemate secondo le prescrizioni del relativo progetto di ripristino. A ripristino ultimato si applicano le norme del RUE relative al territorio rurale.

6. Gli interventi di cui ai commi che precedono devono essere comunque concepiti per minimizzare l'impermeabilizzazione di suolo. In questi ambiti non sono ammesse in proposito attività che prevedano lo stoccaggio a cielo aperto di materiali e prodotti, né altre attività di magazzinaggio/deposito o parcheggio autoveicoli eccedenti quelle strettamente funzionali all'esercizio dell'attività agricola.

7. La realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale per Imprenditori Agricoli Professionali (DLgs n. 99 del 29.03.2004 e smi.) è strettamente subordinata alla verifica preventiva della non soddisfacibilità attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente.

8. Nel caso di aziende agricole sprovviste di abitazione, la realizzazione di un nuovo edificio abitativo è ammessa, ai sensi dell'art. 9.8 c. 8 del PTCP, solo quando ricorrano tutte le condizioni seguenti (cfr. tabella allegata relativa agli ambiti AVP):
   - il richiedente sia un imprenditore che abbia già maturato i requisiti di Imprenditore Agricolo Professionale, come definiti dal DLgs n. 99/2004 smi;
   - l'azienda abbia superficie accorpata minima di 5 ettari;
   - attraverso PRA sia dimostrato il raggiungimento o la presenza di requisiti di competitività e sostenibilità dell'azienda previsti per l'Asse 1 del PRSR.

9. Categorie di intervento edilizio ammesse attraverso intervento diretto: tutte quelle definite come "interventi edilizi" al Capo 2, punti B1, B2 e B3 del Capo 2 (artt. 8-20) dell'Allegato

"Definizioni" alle presenti Norme.

10 INTERVENTI AMMESSI NEGLI AMBITI AVP

Sono ammessi i seguenti interventi:

a) parchi con attrezzature amovibili e di carattere precario
b) percorsi e spazi di sosta pedonabili e ciclabili
c) corridoi ecologici e sistemazione a verde destinabili ad attività per il tempo libero
d) chioschi e costruzioni amovibili per lo sport e il tempo libero.
e) tutti gli interventi di nuova edificazione e modifica dell'edificato esistente, previsti dalla allegata tabella relativa agli ambiti AVP.
f) realizzazione di nuove strade pedonali strettamente necessarie al collegamento con le strade esistenti.
g) infrastrutture tecniche per la difesa del suolo e opere per la difesa idraulica.
h) impianti tecnici di modesta entità, come cabine elettriche e impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico irriguo e civile; impianti a rete; strade
i) infrastrutture e attrezzature: strade; impianti a rete
j) attività vivaistiche e relativi eventuali spazi commerciali;
k) impianti per la produzione di energia da Fonti Energetiche Rinnovabili

11 MODI DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEGLI AMBITI AVP

11.1 Intervento edilizio diretto con le quantità indicate nella tabella allegata, ove previsto, per gli interventi e), f), g), h), i). Gli interventi sono subordinati alle eventuali ulteriori normative di settore (N.O. idraulico, valutazione impatto ambientale , …..)

11.2 Intervento edilizio diretto ad iniziativa pubblica per tutti gli interventi, con le quantità indicate nelle tabelle allegate, ove previste. Gli interventi sono subordinati alle eventuali ulteriori normative di settore (N.O. idraulico, valutazione impatto ambientale, ……)

11.3 Piano di Riconversione e Ammodernamento Aziendale (PRA) di cui all'art. 102 per il superamento delle quantità previste nella tabella relativa agli ambiti AVP, allegata alle presenti Norme. Le deroghe alle quantità previste dalla tabella dovranno essere comunque contenute entro il 15% per tutte le destinazioni esclusa la residenza, per la quale non sono ammesse deroghe.

12 VINCOLI E PRESCRIZIONI RELATIVI AGLI AMBITI AVP

12.1 Per qualsiasi intervento i materiali utilizzati devono essere di tipo tradizionale (capo 4C del R.U.E.)

12.2 Gli spostamenti di attività in altre aree più idonee richiedono la rinaturalizzazione del terreno.

12.3 I nuovi interventi devono armonizzarsi con l'ambiente e con l'edilizia agricola tradizionale.

12.4 E' vietata la soppressione di fossati, alberature e corsi d'acqua facenti parte del sistema di irrigazione e di scolo.

12.5 Nelle aree ricadenti all'interno delle "fasce di territorio di pertinenza dei corsi d'acqua ad

alta vulnerabilità idrologica" dell'integrazione P.A.I. valgono le disposizioni di cui alla Tav. 2 e agli art. 14.1 e 14.2 del PSC.

12.6. In caso edifici crollati o demoliti, la ricostruzione è ammessa nei seguenti casi:

a) che siano individuati negli strumenti urbanistici vigenti e previgenti come edifici di valore storico-architettonico o come edifici di pregio storico-culturale e testimoniale e che l'edificio sia crollato prima della adozione del presente RUE; l'intervento è ammesso anche all'interno delle fasce di rispetto stradale;

b) che sussistano le condizioni normative per richiedere un intervento di Ricostruzione o Nuova Costruzione (interventi consentiti in relazione allo svolgimento delle attività agricole o zootecniche.

c) che siano stati demoliti per ordinanza sindacale in relazione a situazioni di pericolosità e la richiesta di permesso di costruire per la ricostruzione sia presentata entro cinque anni dalla demolizione.

d) che l'edificio sia crollato o sia stato demolito entro i 5 anni antecedenti la data di adozione del RUE.

Nei casi di cui alle lettere a) e c) la ricostruzione dovrà avvenire nell'ambito della medesima sagoma e del medesimo sedime dell'edifico preesistente.

13 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NEGLI AMBITI AVP

13.1 Tutti gli usi legittimamente in atto ad esclusione delle funzioni produttive manifatturiere (da c26 a c31) di cui all'art. 22 dell'Allegato "Definizioni" alle presenti Norme;

13.2 Cambi di destinazione ed ampliamento con nuove funzioni se previsti dagli artt. 45 - 50 e dalla tabella relativa agli ambiti AVP allegata alle presenti Norme e secondo le modalità indicate.

Art. 42. Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti agricoli periurbani – AAP

1 L'art. 75 delle Norme del PSC definisce, in conformità alle disposizioni dell'art. 9.9 del PTCP, gli Ambiti Agricoli Periurbani come parti del territorio rurale che a seguito dell'espansione dell'urbanizzato si trovano oggi a stretto contatto con l'edificato, di cui rappresentano i margini verdi, e che interagiscono con il territorio urbano in termini di relazioni ecologiche, paesaggistiche e funzionali. In tali ambiti il PSC conferma gli usi agricoli - con esclusione degli allevamenti zootecnici - e quelli di verde privato a servizio delle altre attività, con la specifica finalità di favorire il mantenimento di spazi aperti, organizzati su colture e destinazioni capaci di mantenere, valorizzare e qualificare i quadri paesaggistici, e di arrestare il processo di abbandono del territorio agricolo periurbano, favorendo l'insediamento di attività specializzate compatibili con i vicini insediamenti urbani (strutture ricreative e per il tempo libero, dotazioni ecologiche e servizi ambientali), integrative del reddito agrario. Per i parametri relativi alle dimensioni minime delle aziende e alle possibilità di intervento si veda la tabella "AAP – Ambiti Agricoli Periurbani", allegata alle presenti norme.

2. Usi ammessi. Negli ambiti AAP sono ammessi gli usi agricoli, ad eccezione della funzione

d34 (attività zootecniche aziendali); sono ammessi tutti gli usi legittimamente in atto ad esclusione delle funzioni produttive manifatturiere (da c26 a c31) di cui all'art. 22 dell'Allegato "Definizioni" alle presenti Norme.
Sono inoltre ammissibili in sede di POC, previa valutazione specifica delle esigenze locali e delle opportunità di intervento, attraverso il recupero e riuso di fabbricati esistenti, i seguenti ulteriori usi: Funzioni alberghiere (e40 – e41), esercizi commerciali di vicinato (b5), pubblici esercizi (b11), attività culturali, ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano (b16).
Cambi di destinazione ed ampliamento con nuove funzioni se previsti dagli artt. 45 - 50 e dalla tabella relativa agli ambiti AAP allegata alle presenti Norme e secondo le modalità indicate.

3. Ai sensi degli artt. 9.4 comma 5 e 9.9 comma 5 del PTCP la costruzione di nuovi edifici a servizio dell'agricoltura è ammessa solo per aziende agricole condotte da un Imprenditore Agricolo Professionale (DLgs n. 99 del 29.03.2004 e smi.) e in particolare solo per le esigenze di aziende agricole che abbiano i requisiti di competitività e sostenibilità di cui al PRSR, da documentare attraverso PRA.
Non è comunque ammessa la realizzazione di edifici destinati ad ospitare allevamenti zootecnici, né l'ampliamento degli edifici esistenti destinati a questo uso.

4. La costruzione di nuovi edifici abitativi (cfr. scheda allegata relativa agli ambiti AAP) è ammessa, ai sensi dell'art. 9.9 comma 7 del PTCP, solo per le esigenze di Imprenditori agricoli Professionali, come definiti dal Dlgs n. 99/2004 smi, in aziende che siano già dotate di un centro aziendale comprensivo di un'unità immobiliare abitativa,a i fini dell'ampliamento ovvero della ricostruzione dell'abitazione stessa, mentre non è ammessa in aziende sprovviste di abitazione.

5 Sono inoltre ammesse in quanto considerate ulteriori attività integrative del reddito agricolo la realizzazione di dotazioni ecologiche e di servizi ambientali. Tali attività possono essere attuate:
- tramite intervento convenzionato, che può prevedere intese con l'Amministrazione Comunale per la gestione di servizi e lo svolgimento di attività di manutenzione e presidio territoriale e ambientale;
- previa stipula di Accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, quando assumano rilevante interesse per la comunità locale; in questo caso sono inseriti nel POC.

6. In caso edifici crollati o demoliti, la ricostruzione è ammessa nei seguenti casi:
   a) che siano individuati negli strumenti urbanistici vigenti e previgenti come edifici di valore storico-architettonico o come edifici di pregio storico-culturale e testimoniale e che l'edificio sia crollato prima della adozione del presente RUE; l'intervento è ammesso anche all'interno delle fasce di rispetto stradale;;
   b) che sussistano le condizioni normative per richiedere un intervento di Ricostruzione o Nuova Costruzione (interventi consentiti in relazione allo svolgimento delle attività agricole o zootecniche.

c) che siano stati demoliti per ordinanza sindacale in relazione a situazioni di pericolosità e la richiesta di permesso di costruire per la ricostruzione sia presentata entro cinque anni dalla demolizione.
d) che l'edificio sia crollato o sia stato demolito entro i 5 anni antecedenti la data di adozione del RUE.

Nei casi di cui alle lettere a) e c) la ricostruzione dovrà avvenire nell'ambito della medesima sagoma e del medesimo sedime dell'edifico preesistente.

7. Categorie di intervento edilizio ammesse attraverso intervento diretto: tutte quelle definite come "interventi edilizi" al Capo 2, punti B1, B2 e B3 del Capo 2 (artt. 8-20) dell'Allegato "Definizioni" alle presenti Norme.

Art. 43. Interventi connessi alle attività agricole: stato di fatto, frazionamenti successivi, messa in mappa

1. Per l'applicazione delle presenti norme si fa riferimento alla situazione esistente alla data del 25.02.1983 di adozione della Variante al PRG 82, così come risulta dai documenti catastali.

2. Gli appoderamenti ed i frazionamenti, compresi tutti i fabbricati esistenti, che risultano dallo stato di fatto catastale alla data di adozione della Variante al PRG 82, costituiscono il riferimento fondiario per l'applicazione delle presenti norme. Nei casi in cui le presenti norme stabiliscono una superficie minima di intervento, il frazionamento di tale superficie minima deve risultare dal suddetto stato di fatto catastale, sempre che tale frazionamento non sia avvenuto in contrasto con le norme di PRG vigenti al momento della sua esecutività.

3. Ai fini della costituzione di una superficie minima di intervento, i frazionamenti successivi alla data del 25.02.1983 di adozione della Variante al PRG 82, possono essere considerati validi, soltanto a condizione che attraverso tali frazionamenti:
   — non vengono a formarsi aziende agricole residue aventi una superficie agricola utilizzata (S.A.U.) inferiore a 3 Ha.
   — non vengono a formarsi aziende agricole residue aventi edifici per i quali risultino superati i massimi dei parametri edilizi – urbanistici previsti per le singole situazioni.

4. Al fine di un più efficace controllo dell'attuazione del RUE, l'Ufficio Tecnico Comunale cura l'annotazione e l'aggiornamento degli interventi di ogni tipo che vengono effettuati sul territorio agricolo, con la seguente procedura:
   — in forma provvisoria all'atto della approvazione del provvedimento abilitativo dell'intervento;
   — in forma definitiva dopo che l'intervento è stato effettivamente realizzato sulla base della relativa agibilità od abitabilità.

5. Quando viene consentito il recupero per funzioni non connesse con l'esercizio di attività agricole di edifici asserviti ad unità fondiarie agricole alla data di adozione del presente RUE, questo preclude che nella medesima unità fondiaria agricola, anche a seguito di

frazionamento, possano essere realizzati nuovi edifici abitativi.

6. Il cambio d'uso da residenza a manufatto di servizio preclude la possibilità di costruzione di nuovi edifici con la stessa destinazione d'uso di cui è chiesto il cambiamento nella medesima unità agricola.

7. Per le aziende agricole estese su più zone, la possibilità di intervenire in tutti i casi ove le presenti norme prevedano una superficie minima di intervento è subordinata al rispetto della seguente prescrizione:
   S*a*1/S*m*1+S*a2*/S*m2*+S*a3*/S*m3*+……+S*an*/S*mn* = 1,00
   dove:
   - S*a1, Sa2,* ecc — superficie dell'azienda ricadente nei singoli ambiti AVN, ARP, AVP, AAP.
   - S*m1*, S*m2*, ecc — superficie minima prescritta per lo specifico intervento nei singoli ambiti AVN, ARP, AVP, AAP.

8. La capacità edificatoria complessiva nelle singole funzioni per aziende agricole estese su più zone è data dalla somma delle quote di capacità derivanti dai terreni posti nelle singole zone; il limite superiore di tale capacità edificatoria per le singole funzioni, è direttamente proporzionale alla percentuale della superficie complessiva detenuta nelle varie zone; si ha cioè:
   S*a1*xSM1/St+S*a2*xSM2/St+…….+S*an*xSMn/St = SM
   dove:
   - S*an* — rappresenta le diverse quota di superficie dell'azienda ricadente nei singoli ambiti AVN, ARP, AVP, AAP.
   - SMn — superficie massima edificabile nei singoli ambiti
   - SM — superficie massima edificabile per il caso in esame;
   - St — è la somma delle quote da S*a1* a S*an*, vale a dire al superficie territoriale complessiva dell'azienda

9. Particolari limitazioni al calcolo della superficie dell'azienda agricola possono derivare dalla presenza di tutele o vincoli; come definiti al Titolo 2 del PSC, a cui si rimanda.

10. Si richiamano l'articolo 7 delle presenti Norme per eventuali limitazioni per il rilascio di provvedimenti abilitativi dovuti a contrasto tra stato di fatto e previsioni di RUE, gli articoli 6 delle Norme e 3.g delle "Definizioni" allegate alle Norme relativamente ai requisiti edilizi ed urbanistici e gli artt. 21, 22 e 23 delle "Definizioni" (relativi alla disciplina degli usi) ed il Titolo 3 delle presenti Norme relativo alle dotazioni territoriali e infrastrutture di interesse generale

Art. 44. Modalità di intervento sugli edifici che presentano caratteristiche di bene culturale o di interesse storico-testimoniale

1. Il PSC (art. 39, 40) e il RUE tutelano gli edifici che fanno parte del Sistema insediativo storico, vale a dire:
   - gli edifici di particolare interesse storico-architettonico, sottoposti a tutela dal PSC

— gli edifici ES e i complessi insediativi IS di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale.

Il RUE classifica le unità edilizie che fanno parte del sistema insediativo storico e ne definisce le categorie di intervento e gli usi ammessi.

Nel territorio rurale sono presenti edifici appartenenti alle classi di cui all'art. 11 delle presenti Norme; la classe relativa a ciascun edificio è riportata nella cartografia del RUE:

2. Le categorie di intervento ammesse negli edifici tutelati sono quelle indicate all'art. 12 delle presenti Norme, al quale si rimanda, in base alle definizioni dei tipi di intervento riportate nell'art. 5 e negli articoli da 8 a 14 del fascicolo "Definizioni" del RUE, conformemente all'Allegato alla Legge regionale n. 31/2002:

3. Negli edifici in classe 1 e 2A non sono ammissibili gli interventi in aderenza. In tutti gli edifici tutelati gli eventuali nuovi usi devono essere compatibili con le caratteristiche morfologiche, architettoniche e distributive dell'edificio.

4. Gli interventi di recupero di edifici tutelati devono riguardare contestualmente anche le aree di pertinenza; il rilievo dello stato di fatto deve comprendere tutti gli altri edifici della medesima area di pertinenza, le alberature e tutti i manufatti e pavimentazioni preesistenti.

5. L'inserimento dei manufatti tecnologici connessi agli allacciamenti e alla dotazione di nuovi impianti negli edifici deve avvenire in modo da limitarne al massimo la visibilità. Nelle aree di pertinenza degli edifici classificati 2A, 2B e 3A le recinzioni sono ammesse solo nel rispetto di materiali e tecnologie ascrivibili all'epoca di originale realizzazione dell'edificio.

6. Non è ammessa la costruzione di una nuova abitazione nelle aziende che dopo la data di adozione delle presenti norme abbiano destinato a civile abitazione tutta o una parte dei loro fabbricati ES.

7. Negli edifici classificati di interesse storico architettonico o storico testimoniale è ammesso l'incremento delle unità abitative fino ad un massimo di 3 unità abitative totali, a condizione che l'unità più piccola di esse abbia Su ≥ 65 mq.

8. Nel caso di familiare con disabilità certificata è sempre ammesso il recupero a fini residenziali per la realizzazione di un alloggio accessibile, attraverso la trasformazione di Sa in Su, anche in deroga ai minimi stabiliti per la Sa oppure con l'applicazione di quanto ammesso al titolo III della L.R. 6/2009, anche in deroga ai limiti temporali di applicazione della legge stessa. Non è ammessa la trasformazione di capannoni agricoli.

Art. 45. Attuazione degli interventi nel territorio rurale

1. Negli ambiti del territorio rurale si procede mediante intervento edilizio diretto, secondo le modalità definite dal RUE.

2. Sono ammessi interventi in deroga agli indici di edificabilità, come stabiliti dal precedente art. 41, nei soli ambiti AVP; in tali casi si potrà ricorrere al P.R.A. semplificato con appro-

vazione comunale. Il Piano di Riconversione e Ammodernamento Aziendale (PRA) é definito dall' art. A-19 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii e dal R.U.E all'art. 102 ed è approvato dal Consiglio Comunale.

3. Gli incrementi ottenibili negli ambiti AVP, di cui al comma 2 precedente rispetto agli indici di RUE, dovranno essere strettamente correlati alle esigenze produttive dell'azienda agricola, non potranno riguardare la dimensione minima dell'azienda e la residenza e dovranno comunque essere contenuti entro il 15% degli indici ammessi.

4. Oltre al P.R.A. altri strumenti gestionali possono essere:
   - Contratti di protezione ambientale
   - Convenzioni
   - Atti d'obbligo.

5. Gli interventi di qualsiasi tipo nelle zone ambientali agricole possono essere effettuati solamente sulla base di un'attenta verifica della loro opportunità in rapporto agli obiettivi programmatici del RUE, del Piano Territoriale di Coordinamento e del Piano di Sviluppo Agricolo, conformemente alla legislazione vigente in materia.

6. Gli indici edificatori consentiti per la costruzione di edifici destinati a funzioni agricole nelle varie sottozone sono utilizzabili una sola volta e vanno riferiti ciascuno all'unità fondiaria agricola così come individuata alla data di adozione delle presenti norme; devono essere considerati comprensivi della superficie complessiva di tutti gli edifici esistenti (anche non utilizzati) nella medesima unità fondiaria agricola.

7. Oltre alla documentazione richiesta dal RUE, quando si preveda l'utilizzo degli indici edificatori di cui alle tabelle allegate, dovrà essere presentata una dichiarazione della proprietà e del tecnico progettista, che registri tutti gli interventi edilizi e le modificazioni che hanno interessato quell'unità fondiaria agricola nei 10 anni precedenti quello della richiesta.

8. Per gli interventi di nuova costruzione (NC) dovrà essere presentato un atto con il quale i proprietari si impegnano a realizzare interventi di riqualificazione ambientale (demolizione di baracche, tettoie, costruzioni improprie; nuova piantumazione con specie autoctone, manutenzione di drenaggi e reti di scarico superficiale, adeguamento degli scarichi alle norme di legge)

9. Sia per le abitazioni che per gli annessi rustici i materiali e le tipologie devono essere conformi ai caratteri tradizionali degli edifici rurali, conformemente a quanto indicato al capo 4C del presente RUE.

10. Non è consentito il recupero di tettoie, baracche, proservizi che non siano stati oggetto di precedente concessione/provvedimento abilitativo preventivo o in sanatoria.

11. Per ogni nuovo intervento di NC, AM, RI deve essere prevista la messa a dimora di essenze arbustive ed arboree autoctone.

12. In tutte le zone agricole sono ammessi costruzione, ricostruzione e ampliamento di reti

tecnologiche, percorsi pedonali e ciclabili.

13. Non sono ammesse nuove strade se non quelle previste nel nuovo piano della viabilità e quelle indispensabili per collegare gli edifici alle strade preesistenti.

14. Nel territorio rurale è ammessa la realizzazione di pergolati a sostegno di piante rampicanti. Nel caso in cui i pergolati costituiscano il sostegno di pannelli fotovoltaici per autoconsumo, la percentuale di copertura non potrà essere superiore al 50%.

Art. 46. Abitazioni di imprenditori agricoli professionali

1. Per aziende agricole condotte da un Imprenditore agricolo professionale, così come definito all'art- 3.q dell'allegato Definizioni, ai sensi dell'art. 9.4 comma 5 del PTCP, possono essere realizzate nuove abitazioni a servizio dell'imprenditore agricolo od ampliamenti di quelle esistenti quando non sia esaurita per questa destinazione d'uso la quantità di edificabilità ammessa, così come prevista per i singoli ambiti dalle tabelle allegate. Non è ammessa la costruzione di una nuova abitazione su aziende che dopo la data di adozione delle presenti norme abbiano destinato a civile abitazione tutta o una parte del loro patrimonio edilizio.

2 Ferme restando le disposizioni del precedente comma 1 e tutte le altre disposizioni del presente titolo 2C, nelle aziende agricole sprovviste di fabbricati residenziali, di cui alla colonna C delle schede allegate al presente RUE., la richiesta del provvedimento abilitativo per la realizzazione di nuovi edifici residenziali connessi all'attività agricola deve essere corredata da PRA – Piano di Riconversione e Ammodernamento Aziendale redatto da perito agrario, agrotecnico o agronomo iscritto al relativo Albo professionale, con annessa Dichiarazione sottoscritta dal titolare dell'impresa agricola, in cui si assevera che l'azienda agricola è in possesso di tutti i requisiti di redditività e di lavoro necessario alla sua conduzione elencati nella predetta Dichiarazione.

3 Devono prioritariamente essere soddisfatte le seguenti condizioni:
   a) se nell'unità agricola esistono edifici di servizio tutelati e trasformabili ad uso abitativo, la necessità di residenza va soddisfatta prioritariamente attraverso il recupero di tali edifici.

4. Le nuove costruzioni abitative devono essere realizzate all'interno di un cerchio di diametro di m 50 comprendente l'edificato esistente e servite dalle strade esistenti fatto salvo il rispetto di norme più restrittive. È ammessa la deroga a tale distanza in presenza di vincoli che non ne consentano l'applicazione. E' ammessa una altezza massima pari a ml. 7,00, con esclusione delle parti interrate , fatte salve altezze maggiori preesistenti.

5. E' ammessa la costruzione di collegamenti per le nuove edificazioni alle strade esistenti.

6. La superficie minima di intervento e la quantità di edificazione sono indicate nella tabella per i singoli ambiti; nelle sezioni di tale tabella la residenza è sempre indicata come quota della SU derivante dalla applicazione dell'indice previsto per le superfici non residenziali.

7. Gli ampliamenti derivanti dalla applicazione dell'indice sono possibili in contemporanea ai

cambi di destinazione previsti all'ultimo comma dell'articolo 42 solo se la SU destinata a residenza in edifici non classificati ES è pari almeno a mq 120,00.

8. Eventuali superfici già esistenti ed utilizzate eccedenti l'indice potranno essere conservate se già legali o legalizzate a residenza agricola.

9. Nei casi sotto riportati e per fabbricati non classificati ES, è consentita la demolizione del fabbricato e la sua ricostruzione, in area diversa da quella di sedime, purché non soggetta ad altri vincoli di inedificabilità e ricadente nella stessa proprietà:
   - Il fabbricato sia compreso in area di rispetto stradale secondo la vigente normativa (D. Lgs 30/04/1992 n. 285 (e s.m.i.) e relativo Regolamento di attuazione D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e s.m.i., per gli ambiti esterni al perimetro del Centro Abitato;
   - Il fabbricato sia compreso in area di rispetto delle ferrovie e degli elettrodotti secondo la vigente normativa;
   - Il fabbricato sia compreso in area soggetta a condizioni di particolare degrado geomorfologico (frane, smottamenti …..);
   - La demolizione e ricostruzione dell'edificio sia motivata dalla necessità del suo accorpamento al centro aziendale.

10. Per gli edifici da demolire perché interessati dalla realizzazione di opere pubbliche sono individuati specifici ambiti "di ricollocazione". Il trasferimento dei diritti edificatori è disciplinato dal POC, nel rispetto delle prescrizioni del PSC. L'intervento è ammissibile anche per soggetti che non siano Imprenditori Agricoli.11. Gli edifici distanti almeno m. 0,50 dalle strade vicinali ed almeno m. 3,0 dalla sede stradale e che non costituiscano pericolo o limitazione di visibilità, possono essere soggetti a manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento sul lato opposto rispetto alla sede stradale nei limiti delle previsioni e prescrizioni delle presenti norme.

12. Con riferimento alla tipologia tradizionale dei fabbricati rurali, è ammessa la realizzazione di portici addossati al fabbricato aperti almeno su due lati per una superficie pari al 40% della superficie lorda del Piano terra. La superficie di tale portico è aggiuntiva rispetto alla Sa ammessa..

Art. 47. Annessi rustici di imprenditori agricoli professionali

1. Ai sensi dell'art. 9.4 comma 5 del PTCP la costruzione di nuovi edifici al servizio dell'agricoltura e della zootecnia è ammessa solo per aziende condotte da un Imprenditore Agricolo Professionale come definito all'art. 3q dell'allegato Definizioni.

2 ***Serre e ambienti per la coltivazione di funghi***

2.1. La costruzione di serre fisse per qualunque produzione e di ambienti per la coltivazione di funghi, è subordinata ai seguenti indici:
   - Superficie minima dell'area interessata = 10.000 mq negli ambiti AVP - AAP;
   - Superficie minima dell'area interessata = 30.000 mq negli ambiti AVN - ARP;

- Uf = 4.000 mq/ettaro
- Distanza minima dai confini = ml 5,00
- Visuale libera pari a 1 per altezze superiori a ml 5,00
- Distanza da strade come da normativa del Codice della strada e del RUE.

2.2 La costruzione di serre fisse per qualunque produzione e di ambienti per la coltivazione di funghi, è subordinata alle seguenti prescrizioni:
- il soggetto richiedente sia un IAP
- istituzione di un atto unilaterale trascritto nei registri immobiliari riguardo ai tempi di smontaggio ed alle prescrizioni esecutive
- garanzia fidejussoria per il rispetto dei tempi di smontaggio e sulle prescrizioni esecutive.

3 ***Altri annessi rustici***

3.1 Le destinazioni d'uso ammesse sono:
- costruzioni rurali di servizio esclusivo dell'azienda, funzionali al diretto svolgimento delle attività produttive aziendali e associate, quali fienili, depositi di prodotti agricoli, magazzini per mangimi, antiparassitari, sementi, fertilizzanti; lavorazione, trasformazione, conservazione prodotti dell'azienda; ricoveri per macchine ed attrezzi agricoli; ricoveri per allevamenti di animali domestici per autoconsumo e comunque le funzioni d33, d34, d35 di cui all'articolo 22 dell' Allegato "Definizioni" alle presenti Norme.
- Vasche ad uso irriguo e di contenimento dei liquami di produzione dell'azienda; per queste ultime è prescritta una distanza minima di 300 ml. dagli insediamenti residenziali ricompresi entro il perimetro del Territorio Urbanizzato; la modalità di utilizzo dei letami e le caratteristiche costruttive delle concimaie dovranno essere conformi ai criteri e alla norme tecniche di cui al Regolamento Regionale n. 1/2011
- Infrastrutture tecniche e di difesa del suolo
- Attività agrituristiche nel rispetto delle normative vigenti (uso d37 Articolo 22 dell'Allegato "Definizioni" alle presenti Norme).

3.2 Le superfici complessive ammesse sono specificate nelle sezioni della tabella relative alle varie sottozone; sono fatte salve maggiori superfici esistenti. E' comunque ammessa la edificazione prevista per il primo scaglione delle tabelle per aziende, in qualunque ambito collocate, che alla data del 05.04.1999 avessero dimensione minima, in unico corpo, pari a mq 30.000 in proprietà.

3.3 Per le attività di prima lavorazione di prodotti agricoli :
- distanza minima dai confini di proprietà = ml 10,00
- altezza massima escluso silos e fienili = ml 5,00, con esclusione di eventuali parti interrate
- altezza massima per i silos e fienili = ml 7,00

3.4 Il soddisfacimento della quantità di edificazione derivante dagli indici o dai PRA deve avvenire prioritariamente attraverso il recupero dei fabbricati a qualunque titolo detenuti

dall'azienda; per i fabbricati per i quali non si prevede il riutilizzo dovrà prevedersi la demolizione contestuale al rilascio dell'atto abilitativo o idonea garanzia fidejussoria.

4 ***Allevamenti industriali già in atto***

4.1 Non sono ammessi ampliamenti di superficie per le destinazioni ad allevamenti industriali e tutte quelle ad essa connesse e dipendenti (uffici, silos, servizi, ….);

4.2 Non sono ammessi ampliamenti delle aree scoperte funzionalmente asservite agli edifici;

4.3 Qualunque intervento sugli edifici diverso da manutenzione ordinaria e straordinaria è soggetto a Piano di Riconversione e Ammodernamento Aziendale (PRA).

5. ***Attività agrituristica, allevamenti di animali di affezione***

1. In relazione al recupero e riuso di edifici esistenti per attività agrituristiche (d37) nelle relative aree di pertinenza è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative private di piccola dimensione, connesse all'attività agrituristica, quali piscine, campi da bocce e simili, e non comportanti la realizzazione di edifici.

2. In relazione al recupero e riuso di edifici esistenti per attività agrituristiche (d37) o per allevamento e custodia di animali "di affezione" (uso d39), nelle relative aree di pertinenza è ammessa la realizzazione di tettoie e ricoveri per animali per una superficie coperta totale massima di 100 mq, nonché di recinti per animali, gabbie e simili.

3. La realizzazione di tali manufatti è soggetta a titolo abilitativo e può essere condizionata, ove opportuno, alla realizzazione di cortine vegetali per la mitigazione dell'impatto visivo.

Art. 48. Recupero di edifici ed impianti non più funzionali alle attività agricole

1 RECUPERO DI ALLEVAMENTI INDUSTRIALI

1.1 Qualsiasi intervento è condizionato al miglioramento della situazione ambientale dell'area. Lo strumento attuativo deve specificare motivazioni, obiettivi e modalità di intervento.
A tal fine in sede di POC si possono applicare le disposizioni di cui all'art. A-21 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. e all'art. 9.5 comma 8 del PTCP, qualora le caratteristiche degli edifici siano tali da non consentire gli interventi di riuso, prevedendo l'assegnazione di diritti edificatori da trasferire in aree idonee all'insediamento e la contestuale demolizione degli edifici e il ripristino del sito come territorio rurale inedificato.

1.2 Per i fabbricati di allevamenti industriali esistenti, sia in uso che dismessi, è consentito il cambio di destinazione d'uso purché compatibile con gli usi agricoli e con l'ambiente.

1.3. Il cambio di destinazione d'uso può prevedere:
a) tutte le funzioni connesse alla produzione agricola
b) ristorazione, assistenza sociale, sport e turismo ambientale e culturale
c) attività di prima lavorazione di prodotti agricoli
d) attività di servizio alla produzione agricola
e) funzioni b13 (artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale) di cui all'art.

22 c. 5 dell'Allegato "Definizioni" alle presenti Norme.

f) attività vivaistiche e relativi eventuali spazi commerciali;

1.4 Modalità di attuazione

ambito AVN – ARP

a) si attuano le procedure di cui al comma 6 dell'articolo 5.4 delle NTA del PTCP, ancorché non ricadenti nelle zone di tutela regolamentate dal suddetto articolo di normativa; i cambi di destinazione d'uso si attuano, in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 5.4, comma 8, lettera h del P.T.C.P., tramite intervento convenzionato inserito nel POC;
b) è prescritta l'approvazione di specifico strumento attuativo preventivo convenzionato (piano particolareggiato).

ambiti AVP - AAP

a) Il RUE si attua tramite Piano particolareggiato o Piano di recupero da approvarsi tramite inserimento nel POC;
b) Modifiche alle destinazioni d'uso possono avvenire negli ambiti AAP tramite inserimento nel POC, secondo le modalità previste all'art. 42 delle presenti Norme.

1.5. In assenza di specifico strumento attuativo sono ammessi esclusivamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione. Non è ammessa in nessun caso impermeabilizzazione di suoli in misura superiore alla preesistente.

2 ALTRI FABBRICATI NON DESTINATI A RESIDENZA

2.1 Qualsiasi intervento è condizionato al miglioramento della situazione ambientale dell'area. Lo strumento attuativo deve specificare motivazioni, obiettivi e modalità di intervento.

A tal fine in sede di POC si possono applicare le disposizioni di cui all'art. A-21 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. e all'art. 9..5 comma 8 del PTCP, qualora le caratteristiche degli edifici siano tali da non consentire gli interventi di riuso, prevedendo l'assegnazione di diritti edificatori da trasferire in aree idonee all'insediamento e la contestuale demolizione degli edifici e il ripristino del sito come territorio rurale inedificato.

2.2 Per i fabbricati esistenti in ambito agricolo nei quali alla data di adozione delle presenti norme siano insediate attività non funzionali ad aziende agricole, siano già separati funzionalmente dalle aziende agricole e costituiscano unità catastale indipendente, sono consentiti i seguenti interventi:

a) negli ambiti AVN sono consentiti tutti gli interventi di recupero;
b) negli ambiti ARP sono consentiti tutti gli interventi di recupero ed ampliamento fino al 5% della SU esistente ai soli fini dell'adeguamento alle norme di sicurezza e per gli impianti; gli ampliamenti sono subordinati alla presentazione di Piano Urbanistico Attuativo esteso all'intera area interessata
c) negli ambiti AVP - AAP sono consentiti tutti gli interventi di recupero ed ampliamento fino al 10% della SU esistente alle seguenti condizioni:
    — funzione esistente o cambio verso una delle destinazioni previste all'art. 47

comma 1.2, esclusa la residenza;
- superficie SU massima dopo l'ampliamento non superiore a mq 750,00;
- area di pertinenza da annettere all'uso del fabbricato tale che l'indice Uf non sia superiore a 0,30 mq/mq.

Art. 49 Residenza non funzionale all'attività agricola

1. Sugli edifici esistenti non classificati ES destinati a residenza per almeno il 50% della loro SU, qualora siano separati funzionalmente dalla azienda agricola e costituiscano unità catastali indipendenti e la loro separazione avvenga o sia avvenuta nel rispetto delle normative vigenti al momento della separazione stessa o sia avvenuta con il condono di cui alle leggi 47/85 e 724/94, sono consentiti i seguenti interventi, secondo le modalità specificate negli artt. 38 - 41; è ammessa una altezza massima pari a ml. 7,00 (con esclusione delle parti interrate) fatte salve altezze maggiori preesistenti:
   - Per i soli adeguamenti igienici e tecnologici è ammesso un ampliamento una tantum non superiore a mq. 16,00 di Su purché avvenga nel rispetto dei caratteri tipologici e formali dell'edificio
   - Ai sensi dell'art. 9.5 comma 6 del PTCP , negli edifici abitativi composti da un'unica unità immobiliare di dimensioni inadeguate è ammesso l'aumento della Su destinata a residenza fino ad un massimo di mq. 65 per l'aumento e mq. 232 per il complesso della destinazione; gli aumenti sono comprensivi di una quota di Sa pari al massimo al 50% della Su. Le superifici interrate comprese all'interno della sagoma sono considerate aggiuntive rispetto alla percentuale di Sa qualora siano destinate a cantine ed autorimesse.
     - Non è ammessa la realizzazione di nuove unità immobiliari in ampliamento di edifici esistenti.
     - L'ampliamento dovrà avvenire in aderenza all'edificio che contiene la destinazione da ampliare. Se sulla proprietà interessata dall'intervento il rapporto tra SU a residenza e Su totale è inferiore al 50%, l'aumento della destinazione a residenza deve avvenire con cambi di destinazione della Su esistente non destinata a residenza.
     - In edifici abitativi esistenti, a condizione che siano già serviti dalle necessarie dotazioni infrastrutturali e che sia soddisfatta la stessa quantità di parcheggi pertinenziali prescritta per gli interventi di nuova costruzione, è ammesso l'incremento una tantum di una unità immobiliare abitativa qualora la trasformazione:
       a) non sia in ampliamento dell'edificio esistente
       b) l'intervento sia coerente con i caratteri tipologici dell'edificio e non sia tale da snaturarne le caratteristiche.
       c) la realizzazione della nuova unità immobiliare non dia luogo a unità abitative di superficie minore di 65 mq

   Si ritiene non adeguata la dimensione dell'alloggio in territorio rurale inferiore a 65 mq di Su.

- Con riferimento alla tipologia tradizionale dei fabbricati rurali, è ammessa la realizzazione di portici addossati al fabbricato aperti almeno su due lati per una superficie pari al 40% della superficie lorda del Piano terra. La superficie di tale portico è aggiuntiva rispetto alla Sa ammessa..
- Si applicano le disposizioni dei commi 3 e 4 dell'art. A-21 della L.R. 20/2000 riguardanti i limiti alla nuova edificazione nelle unità fondiarie agricole in caso di riuso per funzioni diverse da quelle agricole di edifici che erano precedentemente asserviti a tali unità fondiarie, anche a seguito di frazionamento.
- Per gli edifici pertinenziali rispetto al fabbricato principale, ai fini del recupero ambientale dell'immobile nel suo complesso sono consentiti anche interventi di demolizione e ricostruzione su diverso sedime, con recupero del volume esistente e con tipologie e materiali tradizionali degli edifici rurali. La demolizione e ricostruzione dovrà avvenire a favore dell'accorpamento al fabbricato principale e comunque a favore della riduzione del sedime esistente. La superficie di tali edifici è destinabile unicamente a Sa della funzione principale.
- Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono soggetti al parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

2. La variazione d'uso è ammessa solo per adeguare usi non ammessi con usi ammessi, in ambito agricolo, dalle presenti norme.

3. L'area di pertinenza annessa al fabbricato deve essere tale che il rapporto Uf tra la SU del fabbricato e l'area non sia inferiore a 0,30 mq/mq.

4. Per gli edifici da demolire perché interessati dalla realizzazione di opere pubbliche sono individuati specifici ambiti "di ricollocazione". Il trasferimento dei diritti edificatori è disciplinato dal POC, nel rispetto delle prescrizioni del PSC.

5. Nel caso di familiare con disabilità certificata, è sempre ammesso il recupero a fini residenziali per la realizzazione di un alloggio accessibile, attraverso la trasformazione di Sa in Su, anche in deroga ai minimi stabiliti per la Sa oppure con l'applicazione di quanto ammesso al titolo III della L.R. 6/2009, anche in deroga ai limiti temporali di applicazione della legge stessa. Non è ammessa la trasformazione di capannoni agricoli.

6. Gli edifici distanti almeno m 0,50 dalle strade vicinali ed almeno 3,00 dalla sede stradale e che non costituiscono pericolo o limitazione di visibilità, possono essere soggetti a manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento sul lato opposto rispetto alla sede stradale nei limiti delle previsioni e prescrizioni delle presente norme.

Art. 50 Insediamenti produttivi nel territorio rurale

1. Per gli immobili individuati con apposita simbologia nella Tav. 1 del RUE come "insediamenti produttivi nel territorio rurale" (IP), sono ammessi i seguenti tipi di intervento:
   - MO, MS, RRC, D; attraverso il POC è ammesso l'intervento AM fino alla saturazione dell'indice previgente, ed è possibile programmare interventi di ampliamento una

tantum diversi, in funzione di specifiche e documentate necessità aziendali. Non sono ammessi cambi d'uso, salvo che verso usi agricoli ed attività connesse (usi d);

2. Per gli insediamenti di attività non coerenti con il territorio rurale e non individuati dal RUE sono ammessi i seguenti interventi:
   - Intervento CD solo verso attività compatibili con il territorio rurale (gruppo d "Funzioni agricole" dell'art. 22 comma 5 dell'Allegato "Definizioni" alle presenti Norme). È ammesso il mantenimento dell'attività in essere - se legittimamente insediata - senza incrementi di Su, attraverso interventi di MO e MS.
   - In alternativa, attraverso il POC è possibile programmare interventi di RE e AM una tantum, in funzione di specifiche e documentate necessità aziendali, subordinatamente alla verifica degli impatti sul territorio, in misura comunque non superiore al 20% della Su esistente all'epoca dell'adozione del PSC, con un massimo di 500 mq di Su.

3. Il POC può prevedere in forma convenzionata la rilocalizzazione dell'azienda ed il ripristino dell'assetto del territorio rurale, nel caso in cui le attività siano considerate non più compatibili con il territorio rurale, ospitate in edifici incongrui o comunque da trasferire per ragioni di salubrità e sicurezza, in relazione agli impatti ambientali generati dallo svolgimento delle attività in essere, identificati con la sigla "IP.i":
   La programmazione attraverso il POC di interventi di demolizione e trasferimento della Su in altro ambito , può avvenire secondo le seguenti modalità:
   - in caso di trasferimento dell'uso produttivo: Su = 90% Superficie coperta esistente, anche se superiore alla Su realizzabile nell'ambito di ricevimento (ambito specializzato per attività produttive APC);
   - in caso di trasferimento con trasformazione da produttivo a residenziale: Su = 25% Superficie coperta (ambito di nuovo insediamento AN);
   - in caso di trasferimento con trasformazione da produttivo a commerciale: Su = 50% Superficie coperta (ambito specializzato per attività produttive APC).
   - L'intervento è comunque subordinato alla demolizione integrale dell'edificio, alla realizzazione delle opere di bonifica eventualmente necessarie e al ripristino dei caratteri ambientali del sito.

Art. 51 Impianti di produzione e commercializzazione di energia

1. Gli impianti di cui all'uso c29.2 (Impianti di produzione e commercializzazione di energia, quali ad esempio i campi fotovoltaici o i gli impianti ad energia eolica) sono programmati in sede di POC se di potenza superiore a 100 kW. . La procedura autorizzativa e le possibilità di localizzazione di tali impianti sono stabilite dalla legislazione di riferimento (DM 10/09/2010) ed in particolare dalla Delibera dell'Assemblea Legislativa dell'Emilia-Romagna 28/2010 e ss.mm.ii.

2. Secondo quanto stabilito dal PSC, la realizzazione di questi impianti è sempre ammessa:
   - sul coperto degli edifici, ad esclusione di quelli di valore storico-artistico, di interesse testimoniale (ES)o compresi negli ambiti ACS e IS;

- negli ambiti specializzati per attività produttive
- nel territorio rurale, ad eccezione di:
  - siti della "Rete Natura 2000" (siti di importanza comunitaria - SIC - e zone di protezione speciale ZPS);
  - riserve naturali regionali e aree di riequilibrio ecologico

L'esclusione di cui sopra non si applica agli impianti:

- esclusivamente finalizzati alla produzione per autoconsumo;
- con potenza elettrica nominale fino a 20 kWp;

3. La realizzazione di impianti a terra di potenza superiore a 20 kW è subordinata alla stipula di una convenzione che ne disciplini gli specifici aspetti di compatibilità ambientale (impatto paesaggistico, emissioni in atmosfera, mitigazioni, ecc.) e preveda l'obbligo di demolizione e bonifica del sito in caso di dismissione.

4. L'autorizzazione alla realizzazione di impianti fotovoltaici a terra non costituisce in alcun caso modifica della classificazione urbanistica dell'area, come definita dal PSC e dal RUE. In particolare, in territorio rurale, dopo la scadenza della convenzione che regolamenta l'utilizzo temporaneo dell'area con finalità di produzione energetica, l'area stessa è disciplinata in base alle norme del PSC e del RUE relative all'ambito rurale di appartenenza.

5. In relazione all'uso d38.2 (Impianti aziendali di produzione energetica da biomasse di origine agricola e relative costruzioni), è ammissibile nelle aziende agricole la realizzazione di impianti di produzione energetica aziendali (uno per azienda) o interaziendali in forma associata, alimentati in prevalenza da biomasse di origine agricola, entro il limite di potenza di 1 MW. Ciascuna realizzazione di impianti di questo tipo è subordinata alla stipula di una convenzione che ne disciplini gli specifici aspetti di impatto ambientale (impatto paesaggistico, emissioni in atmosfera, mitigazioni, ecc.) e preveda l'obbligo di demolizione e bonifica del terreno in caso di dismissione.

Art. 52 Manufatti accessori non legati funzionalmente all'attività di imprenditore agricolo

1. Laddove sia dimostrata l'impossibilità di utilizzare per l'uso di deposito di attrezzi al servizio di attività agricole amatoriali locali già esistenti, possono essere realizzati – previa demolizione di altre strutture eventualmente preesistenti - manufatti per ricovero attrezzi, nel rispetto delle seguenti caratteristiche:
   - altezza massima non superiore a m. 2,10 in gronda (misurata all'imposta della copertura sul lato esterno);
   - superficie coperta non superiore a mq. 15;
   - non più di un manufatto per unità immobiliare, con esclusione delle u.i. ad uso autorimessa o magazzino;
   - struttura leggera e facilmente rimovibile previo smontaggio; non è consentito l'impiego di materiali di recupero deteriorati o comunque fatiscenti;

2. I manufatti di cui al comma 1 hanno carattere temporaneo. Per la loro realizzazione dovrà

essere rilasciata una autorizzazione amministrativa di validità biennale, rinnovabile. In caso di mancato rinnovo l'annesso rustico dovrà essere eseguito lo smontaggio del manufatto e il completo ripristino ambientale del sito.

3. Il posizionamento di manufatti di cui al precedente comma 1 in prossimità delle strade dovrà comunque rispettare le distanze previste dal Codice della Strada per i muri di cinta, in relazione alle diverse classificazioni delle strade stesse.

4. Il posizionamento di manufatti di cui al precedente comma 1:
   - è soggetto ad autorizzazione paesaggistica in aree interessate da vincolo paesaggistico, come individuate nella Tav. 3 del PSC,;

5. Ricoveri attrezzi con caratteristiche diverse da quelle fissate ai precedenti commi 1 e 2 si configurano come edifici e sono soggetti pertanto alle disposizioni del presente RUE.

TITOLO 3. DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE

CAPO 3.A. DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI

Art. 53. Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

1 Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:
   - gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
   - la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
   - gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
   - la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e di altre forme di energia;
   - gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
   - le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio degli insediamenti.

2. Condizione necessaria per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia è costituita dalla disponibilità, nell'area di intervento, di una adeguata dotazione di infrastrutture di cui al comma 1 che precede, in rapporto agli insediamenti esistenti ed a quelli previsti. Ciascun intervento deve pertanto considerare le infrastrutture di pertinenza dell'insediamento, il loro collegamento con la rete generale e la potenzialità complessiva della rete stessa.

3. Per adeguatezza delle reti tecnologiche si intende la loro capacità di far fronte al fabbisogno in termini quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale. In particolare gli insediamenti nel territorio urbano devono disporre di :

- allacciamento alla rete di distribuzione idrica;
- allacciamento ad un collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico previsto, e connesso ad un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante aggiuntivo previsto;
- spazio destinato ai contenitori per la raccolta dei rifiuti entro una distanza massima di m. 100;
- accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
- spazi di parcheggio pubblico entro una distanza massima di m. 200;
- allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas;
- allacciamento ad una rete di telecomunicazione.

4 Qualora le opere di cui al comma 3 non esistano o esistano in misura non adeguata, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo l'impegno del soggetto interessato all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, qualora non siano già stati programmati dal Comune gli interventi di esecuzione o completamento, sulla base di un progetto approvato e finanziato.

5 In tutti i casi in cui il concessionario non realizzi direttamente le opere di urbanizzazione, deve corrispondere al Comune gli oneri ad essi relativi:

- secondo quanto previsto dagli atti del Comune sugli oneri di urbanizzazione, nel caso di intervento edilizio diretto;
- in base alla spesa realmente sostenuta, nel caso l'intervento ricada in un'area soggetta a strumento attuativo preventivo nel quale le opere di urbanizzazione sono attuiate direttamente dal Comune.

6 Nel caso di interventi edilizi nel territorio rurale, che eccedano la manutenzione straordinaria, le opere di urbanizzazione primaria minime di cui deve essere garantita l'esistenza sono le seguenti:

- strada di accesso (anche non asfaltata);
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete di distribuzione dell'acqua;
- allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure sistemi alternativi di smaltimento dei reflui approvati dalla ARPA. i sistemi alternativi di smaltimento dei reflui dovranno essere conformi alla Del. G.R. n. 1053/2003 e sottoposti alle procedure autorizzazione previste dalla normativa vigente (D.Lgs. 152(2006 e ss.mm.ii.).

7 Delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti fanno parte:

(a) spazi e impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti
(b) impianti per il prelievo o il trattamento dell’acqua
(c) impianti di distribuzione dell’energia elettrica

e, in generale:

- gasdotti
- attività e attrezzature connesse alla difesa, alla pubblica sicurezza e protezione civile (aree per attrezzature militari, servizi di pubblica sicurezza e ordine pubblico, aree per le attrezzature e i servizi della protezione civile)

- servizi e impianti tecnici della pubblica amministrazione in genere
- servizi e impianti tecnici facenti parte di reti tecnologiche, gestite da Enti erogatori di servizi di interesse collettivo
- magazzini e depositi della pubblica amministrazione.

Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti sono disciplinate al capo 3D del presente RUE.

Art. 54. Aree per attrezzature e spazi collettivi

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.

2. Le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale riguardano:
   a. *attrezzature collettive*: assistenza e servizi sociali e igienico sanitari; pubblica amministrazione, sicurezza pubblica e protezione civile; attività culturali, associative e politiche; culto;
   b. *istruzione*
   c. *verde pubblico attrezzato e attrezzature sportive*: spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive; altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
   d. *parcheggi*: parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria, di cui all'art. 55 comma 1.

3. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente nella tavola del RUE, insieme con le aree a ciò destinate individuate nel POC nei piani attuativi e quelle che verranno cedute al Comune in applicazione dell'Art. 58, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico di ciascun centro abitato o insediamento, anche ai fini del rispetto delle dotazioni complessive minime prescritte dal PSC. Queste aree, salvo che quelle per il culto, sono destinate a far parte del demanio comunale; tuttavia le attrezzature ivi previste possono essere realizzate e/o gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, attraverso apposite convenzioni, eventualmente accompagnate da concessioni di diritto di superficie, con le quali venga comunque assicurata possibilità di pubblica fruizione degli spazi e delle attrezzature.

4. Nel quadro delle prescrizioni generali del PSC (che individua le dotazioni di livello sovracomunale – COLL-S e comunale COLL-C) la cartografia del RUE individua inoltre, generalmente all'interno degli ambiti urbani consolidati, aree destinate a "Spazi e attrezzature collettive di livello locale" (COLL-L), la cui eventuale modifica (di classificazione o di perimetrazione), se avviene nel rispetto delle prescrizioni del PSC, non richiede modifica di tale strumento.

5 Gli spazi e le attrezzature collettive COLL-S di carattere SOVRACOMUNALE sono:
- COLL-S (ass) Ospedale civile
- COLL-S (IS) I.T.C. "Molari"
- COLL-S (csp) Museo Etnografico (MET)

— COLL-S (csp) Museo Storico Archeologico (MUSAS)

6 Gli spazi e le attrezzature collettive COLL-C di LIVELLO COMUNALE sono classificati in:

— ATTREZZATURE COLLETTIVE:
  — COLL-C.(ass) Assistenza, servizi sociali e igienico-sanitari
  — COLL-C.(ch) Sedi di culto e attività correlate
  — COLL-C.(pa) Sedi della Pubblica Amministrazione, della sicurezza pubblica e della protezione civile
  — COLL-C.(csp) Sedi di attività culturali , associative e politiche
  — COLL-C(cim) Cimiteri
— ISTRUZIONE:
  — COLL-C.(SM) Scuole Medie Inferiori
  — COLL-C(se) Scuole Elementari
  — COLL-C(sm) Scuole Materne e Asili nido
— Verde pubblico attrezzato e attrezzature sportive:
  — COLL-C.(sp) Impianti e attrezzature sportive
  — COLL-C.(par) Parchi urbani
— PARCHEGGI:
  — COLL-C.(p) Parcheggi pubblici

7 Gli spazi e le attrezzature collettive COLL-L di LIVELLO LOCALE sono classificati in:

— VERDE PUBBLICO ATTREZZATO E ATTREZZATURE SPORTIVE
  — COLL-L.(gia) Parchi e giardini di quartiere
— PARCHEGGI
  — COLL-L.(p) Parcheggi

8 USI AMMISSIBILI – Negli ambiti classificati COLL-C e COLL-L sono ammessi, salvo diversa specifica indicazione normativa, i seguenti usi:

b8 – *Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati*

b16 - *Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo* prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano

b21 - *Attività di interesse comune di tipo civile*

b22 - *Attività di interesse comune di tipo religioso*

b23 - *Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici*

b24 – *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*

f49 - *Parcheggi pubblici in sede propria*

f.50 - *Attrezzature cimiteriali*

f.51 -*Servizi tecnici, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile, sedi di pubbliche amministrazioni*

f55 - *Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti*.

Sono inoltre ammissibili, anche attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, i seguenti ulteriori usi:

b10 - *Pubblici esercizi*

b11 - *Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali*.

9 MODALITÀ DI ATTUAZIONE: intervento edilizio diretto.
USI AMMESSI E TIPI DI INTERVENTO CONSENTITI PER CIASCUN TIPO DI ATTREZZATURA:
Simboli grafici diversi contraddistinguono nelle tavole del RUE e del POC le aree destinabili alle diverse attrezzature e servizi.
Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre ammessi gli interventi Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia.
I Cambi d'Uso sono ammessi entro la gamma degli usi previsti per la sottoclasse di appartenenza (a – b – c – d) e per gli sui ammissibili di cui al comma 5 che precede..

10 Interventi di Ricostruzione, Ampliamento, Nuova Costruzione.
In base al tipo di usi ed attrezzature esistenti o previste si applicano le seguenti prescrizioni di intervento di cui ai seguenti commi.

11. Negli ambiti destinati ad attrezzature collettive gli interventi potranno avvenire secondo la seguente disciplina.

11.1 COLL-C: *a Attrezzature collettive*:
USI AMMESSI:
b16 - Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
b21 - Attività di interesse comune di tipo civile
b22 - Attività di interesse comune di tipo religioso
f.50 - Attrezzature cimiteriali
f.51 - Servizi tecnici, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile, sedi di pubbliche amministrazioni.
Negli ambiti COLL-C(ch) sono inoltre ammesse le attività di commercializzazione di prodotti effettuate dalle parrocchie e dalle associazioni collegate a fini sociali e/o religiosi.
PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI
UF max = 0,60 mq/mq.
NP max = 2
Q ≤ 40%.
MODALITÀ DI INTERVENTO
Intervento diretto.

11.2 COLL-C: *b* *Istruzione*
USI AMMESSI:
b23 - *Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici*
PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI
UF max = 0,50 mq/mq.
NP max = 3
SP min = 50%.
MODALITÀ DI INTERVENTO
Intervento diretto.

11.3 COLL-C(par) - COLL-L.(gia) *Verde pubblico attrezzato*

USI AMMESSI:
b10 - *Pubblici esercizi*
b11 - *Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali*
b24 – *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*
PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI
UF max = 0,05 mq/mq.
SP min. = 90%
MODALITÀ DI INTERVENTO
Intervento diretto.

11.4 COLL-C(sp) *Attrezzature sportive*
USI AMMESSI:
b10 - *Pubblici esercizi*
b24 – *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*
PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI:
UF max = 0,20 mq/mq.
SP min. = 70%;
MODALITÀ DI INTERVENTO:
Intervento diretto.

11.5 COLL-C(p) - COLL-L(p): *d. Parcheggi pubblici*
USI AMMESSI:
b8 - *Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati*
f49 - *Parcheggi pubblici in sede propria*
PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI:
SP min. = 40% per i parcheggi a raso.
MODALITÀ DI INTERVENTO:

- Per i parcheggi sono ammesse soluzioni a raso e/o interrate; non sono ammesse soluzioni in elevazione;
- Per l'uso b8 non è ammessa la costruzione di edifici stabili;
- Gli eventuali parcheggi ricadenti negli Ambiti di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua devono essere realizzati con fondo permeabile.

12 .Nelle aree che ricadono negli ambiti di tutela di cui al Capo 2° delle norme di PSC (ambiti soggetti a tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua) sono ammesse utilizzazioni ai sensi del presente articolo solo a condizione che non comportino la costruzione di nuovi edifici, né l'ampliamento di quelli preesistenti né impermeabilizzazioni del suolo.

13. Nell'ambito delle localizzazioni preliminarmente individuate dal PSC e dal RUE, il POC potrà prevedere, in attuazione delle previsioni del PSC e in conformità a quanto prescritto all'art. A-7 comma 4 della L.R. 20/2000, la localizzazione della nuova sede del Teatro Comunale.

14. Spazi e attrezzature private di uso pubblico
Il RUE perimetra inoltre ambiti relativi a dotazioni private, eventualmente assoggettati a

convenzione per usi pubblici, in relazione alla significatività del bacino di utenza. Questi ambiti non rientrano nella dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico di ciascun centro abitato o insediamento ai fini del rispetto delle dotazioni complessive minime prescritte dal PSC, ma concorrono all'offerta di spazi per usi collettivi. Questi ambiti sono individuati nelle tavole del RUE con la sigla della dotazione seguita da asterisco.
Per la loro attuazione - a seguito dell'inserimento nel POC - si fa riferimento ai parametri delle corrispondenti dotazioni pubbliche.
Anche per queste dotazioni si applicano le prescrizioni di cui al comma 13 del presente articolo.

15. Cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale

15.1 Le zone cimiteriali sono destinate alla tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché ai servizi civili e religiosi connessi. L'uso ammesso è: f50; è ammesso inoltre l'uso b11 (in forma di concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico) limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale.

15.2. Sono ammessi, per intervento diretto, tutti i tipi di intervento nel rispetto dei seguenti indici:

— H max = ml. 8,00, con esclusione delle parti interrate (salvo eventuali edifici o parti di edifici preesistenti di altezza superiore).

15.3 Le fasce di rispetto dei cimiteri costituiscono il campo di applicazione dell'Art. 338 del R.D. 1265 del 1934 e del D.P.R. 10/09/1990 n. 285, come modificato dalla L. 166/2002 art. 28. In tali fasce è vietato costruire nuovi edifici e sono ammessi ampliamenti di quelli preesistenti, nel limite massimo del 10%, sentito il parere della AUSL competente. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici. Gli interventi ammessi sono definiti dalla LR 19/2004.

Art. 55. Parcheggi: definizioni

1 I parcheggi sono distinti in due classi:

a) ***parcheggi pubblici*** *(P), che si distinguono in:*
- di urbanizzazione primaria (P1);
- di urbanizzazione secondaria, rientranti nelle attrezzature e spazi collettivi (P2);

b) ***parcheggi privati****, che si distinguono in:*
privati pertinenziali:
- di uso riservato Pr e di uso comune Pc;
privati non pertinenziali:
- di uso riservato e di uso comune

2 I ***parcheggi pubblici*** *(P)* sono ricavati in aree o costruzioni, la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili). Possono essere gratuiti o a

pagamento.

3 I parcheggi pubblici sono sempre di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione e la loro gestione possono tuttavia essere affidate attraverso convenzione dal Comune a soggetti privati. In caso di parcheggi all'interno di ambiti produttivi, può essere regolamentato nella convenzione anche l'inserimento di servizi di distribuzione di carburanti e di autolavaggio. La realizzazione delle relative strutture è a totale carico del soggetto gestore, nel rispetto delle normative in materia.

4 I parcheggi di urbanizzazione primaria P1 sono parcheggi pubblici che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta all'art. 58.

5 I parcheggi di urbanizzazione secondaria P2 sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive.

6 I ***parcheggi privati pertinenziali*** sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento e sono da considerarsi dotazioni ecologiche e ambientali ai sensi dell'art. A-25 comma 3 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii..
Il RUE, pur non perimetrando le aree destinate a parcheggi pertinenziali, riconosce che le stesse concorrono al raggiungimento dello standard di qualità urbana e ed ecologico-ambientale di cui all'art. A-6 comma 4 lettera b) della L.R. 20/2000.

7 Nei limiti delle dotazioni minime prescritte al successivo art. 58 in relazione ai vari tipi di insediamento, e ai fini dell'applicazione delle disposizioni del PSC, del POC e del RUE essi non possono essere considerati come unità immobiliari autonome separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.

8 I parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale (max 200 m. salvo diversa indicazione), purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale e purché collegata alla struttura di riferimento con un percorso pedonale protetto e senza barriere architettoniche. Negli ambiti AS i parcheggi pertinenziali possono essere reperiti in una fascia di 150 m. misurata dal perimetro dell'ambito.

9 I parcheggi pertinenziali sono di norma di uso comune (*Pc*), ossia sono destinati a tutti i potenziali utenti delle funzioni insediate negli immobili di cui sono pertinenza: ad esempio i clienti di un'attività commerciale, gli utenti di un servizio, i visitatori occasionali e i fornitori di un edificio residenziale o di un'attività produttiva, e simili. Pertanto i parcheggi perti-

nenziali di uso comune (*Pc*) devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti; possono trovarsi all'interno di recinzioni, salvo norme contrarie del POC, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui la funzione di cui sono pertinenza è chiusa o non si svolge; nel caso della funzione residenziale i parcheggi pertinenziali di uso comune possono essere chiusi nelle ore notturne.

10. Una parte dei parcheggi pertinenziali possono essere di uso riservato (*Pr*), ossia parcheggi la cui utilizzazione è riservata ad un solo utente o ad un gruppo limitato e definito di utenti (ad esempio gli abitanti di un immobile residenziale, gli addetti di una determinata attività economica, gli operatori che svolgono un determinato servizio e simili).

11. Si considerano ***parcheggi privati non pertinenziali***:
    - i parcheggi di pertinenza di determinate unità immobiliari, in eccedenza alle quantità minime prescritte al successivo art. 57;
    - i parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari;
    - gli spazi adibiti all'esercizio di un'attività privata di parcheggio (tipo d'uso urbanistico b20).

Art. 56. Parcheggi: requisiti tipologici

1 Nei parcheggi pubblici P, in quelli pertinenziali di uso comune Pc e in quelli pertinenziali Pr non coperti, le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,50 x 5,00. Nel caso di parcheggi in linea, la dimensione del posto auto può essere di m. 2,20 x 6,00., nel caso di parcheggi a pettine non perpendicolari al bordo stradale la dimensione minima del lato lungo non può essere inferiore a m. 4,50. In generale, i posti auto devono avere una forma geometrica regolare. La capacità dei parcheggi si calcola, in termini di superficie lorda, anche ai fini del rispetto della legge 24/03/1989 n. 122, con il parametro convenzionale di 12,5 mq. per posto auto, esclusi pertanto gli spazi di circolazione e disimpegno che comunque dovranno garantire funzionalmente l’accessibilità del posto auto.

2 Le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, nell’ambito delle quantità di edificazione ammesse. In tutti i tipi di parcheggio si applicano le prescrizioni del RUE ai fini della tutela del suolo dall'inquinamento.

3 I parcheggi pertinenziali riservati *Pr* possono essere costituiti da spazi aperti, scoperti oppure coperti, ma di preferenza vanno realizzati in forma di autorimesse chiuse in piani interrati o seminterrati entro la sagoma dell'edificio.

4 Le autorimesse per parcheggi *Pr* possono anche costituire un edificio autonomo costituente pertinenza dell'edificio principale; è in ogni caso esclusa la realizzazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale.

5 I parcheggi pubblici, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere dotati di alberature. Qualora il parcheggio sia alberato, gli alberi devono essere contenuti entro una striscia permeabile di superficie non inferiore a mq. 3 per albero e delimitata rispetto ai posti auto da un cordolo con accorgimenti per evitare lo sversamento nell'aiuola delle acque meteoriche provenienti dal posto auto.

6 In ogni caso devono essere garantiti i posti auto per disabili, serviti da percorsi accessibili privi di barriere architettoniche, delle dimensioni minime prescritte dalla normativa in materia.

Art. 57. Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr)

1. In tutti gli interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento, nonché negli interventi che comportino un aumento di carico urbanistico, devono essere realizzati parcheggi pertinenziali (Pr) nelle quantità prescritte, per le diverse superfici interessate dall'intervento, dalla tabella di seguito riportata.

2. La quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla Su dell'intervento, calcolata senza tenere conto dei parcheggi pertinenziali stessi (eventuali autorimesse e relativi corselli). Per quanto riguarda le medie e grandi strutture di vendita essa è definita in rapporto alla Superficie di Vendita.

3 Negli interventi di Ampliamento le quantità indicate dalla tabella si intendono riferite alla Su aggiuntiva, e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti, secondo la tabella, anche per l'ampliamento previsto.

4. Qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti unità immobiliari per due o più degli usi di cui alla tabella, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.

5. Qualora l'applicazione della tabella determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato in aumento.

6. Nel caso di intervento di Cambio d'Uso di un'unità immobiliare che determini un incremento di carico urbanistico (ossia nei casi in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali superiore a quella prescritta per l'uso precedente), l'intervento è ammissibile a condizione che venga reperita la quantità minima prescritta di posti auto per gli usi previsti nell'unità immobiliare su cui si interviene. Al di sotto di 40 mq di SU, negli ambiti esterni alle zone AS ES e IS non è richiesta l'eventuale quota aggiuntiva di parcheggi pertinenziali nel cambio d'uso verso gli usi b5, b11 e b12, ma è considerata sufficiente quella già esistente.

7. Nel caso di intervento di ristrutturazione con aumento delle unità immobiliari, la dotazione di parcheggi pertinenziali richiesta si riferisce alla sola superficie oggetto della variazione di carico urbanistico, dando atto che in nessun caso le dotazioni preesistenti possono essere diminuite. Nel caso di ristrutturazione edilizia estesa alla demolizione e ricostruzione fedele dell'immobile, la dotazione di parcheggio pertinenziale dovrà essere reperita per

almeno il 50% di quella richiesta per la Nuova Costruzione nell'area oggetto di intervento ovvero in un'area o immobile posti in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale (massimo 200 m. salvo diversa indicazione)

8. Le quantità prescritte nella tabella che segue comprendono e assorbono le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali prescritte ai sensi della L. n. 122/89.

9. Nei Centri Storici AS, negli insediamenti storici IS e per interventi sull'esistente (esclusi gli interventi di Demolizione con ricostruzione e compresi quelli di Cambio d'uso) entro le parti degli ambiti consolidati più prossimi ai Centri Storici, l'Amministrazione Comunale può consentire, in luogo dei parcheggi pertinenziali, qualora si dimostri non fattibile la loro realizzazione, forme di convenzionamento con l'amministrazione stessa per dare la risposta più efficace al problema dell'accessibilità e della sosta. Le forme di convenzionamento (interventi diretti, asservimento di aree, convenzioni di gestione, impegno economico, ecc) sono definite dall'Amministrazione attraverso appositi atti.

TABELLA DOTAZIONI PARCHEGGI PERTINENZIALI (PR) IN RELAZIONE AGLI USI

a1 *Residenza*
d32 *Residenza di imprenditori agricoli professionali*
b5 *Esercizi commerciali di vicinato*

2 posti-auto per ogni unità immobiliare e comunque almeno un posto auto ogni 50 mq. di Su o frazione.

Nelle nuove costruzioni almeno un posto auto per ogni unità immobiliare deve essere un parcheggio pertinenziale (Pr) realizzato in forma di autorimessa chiusa.

Negli interventi su edifici esistenti non è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali chiuse per sostituirla con posti-auto all'aperto qualora non siano soddisfatte le dotazioni prescritte per le autorimesse chiuse.

b3 *Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico*
b14 *Attività espositive, fieristiche, congressuali*
b19 *Attività sanitarie e assistenziali*

1 posto auto ogni 25 mq. di Su o frazione. Di questi almeno la metà devono essere di tipo Pc (uso comune).

b12 *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese*
b26 *Artigianato dei servizi agli automezzi (escluse le carrozzerie)*
b13 *Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale*
b22 *Attività di interesse comune di tipo religioso*
b23 *Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici*
b25 *Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale*
b51 *Pubblica amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile*

1 posto auto ogni 40 mq. di Su o frazione.

b4 *Studi professionali e uffici in genere*

b11 *Pubblici esercizi*

b16 *Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano*

b21 *Attività di interesse comune di tipo civile*

1 posto auto ogni 40 mq. di Su o frazione.

b6 *Medie strutture di vendita al dettaglio*

b7 *Grandi strutture di vendita al DETTAGLIO*

i valori minimi sono definiti come segue:

Esercizi con superficie di vendita	ALIMENTARI	NON ALIMENTARI
	un posto auto ogni:	un posto auto ogni:
fino a 400 mq.	30 mq. di SV	40 mq di SV
da 400 a 800 mq.	18 mq di SV	25 mq di SV
da 800 a 1500 mq	13 mq. di SV	20 mq di SV
Oltre 1500 mq.	8 mq di SV	16 mq di SV

Nel caso dei centri commerciali che comprendono esercizi del settore alimentare e non alimentare, la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari e, separatamente, la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari, ed applicando a tali somme le dotazione richieste di cui sopra .

Le dotazioni minime sopra definite possono non essere rispettate nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata, e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita

b9 *Attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi connessi*

b10 *Distribuzione carburanti per uso autotrazione*

c27 *Attività manifatturiere artigianali o industriali*

c28 *Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero*

c29 *Attività estrattive*

c30 *Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami*

c31 *Attività per la logistica delle merci*

d38 *Esercizio e noleggio di macchine agricole*

1 posto auto ogni 65 mq. di Su e comunque 1 posto auto ogni 200 mq. di SF, di cui almeno la metà di tipo Pc (uso comune). Una parte dei posti auto dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.

b17 *Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano*

b18 Altre a*ttività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nei requisiti di cui all'uso*

b17

il numero di posti auto più elevato fra i seguenti:

- 1 posto auto ogni 12 mq. di Su;
- 1 posto auto ogni 3 posti di capienza di pubblico autorizzata;
- 1 posto auto ogni 100 mq. di SF

Tutti i posti auto devono essere di tipo Pc (uso comune).

d37 *Attività agrituristiche*

e40 *Attività ricettive alberghiere*

e41 *Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù*

1 p.a. ogni 40 mq. di Su, di cui almeno il 60% di tipo Pc (uso comune).

e42 *Campeggi e villaggi turistici*

numero di posti auto definito ai sensi della legislazione regionale vigente in materia.

Art. 58. Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Parametri quantitativi

1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ricostruzione, e fatte salve norme specifiche diverse contenute nel PSC e nel POC, devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune le quantità minime di aree per attrezzature e spazi collettivi di cui al presente articolo; le quantità minime sono distinte in: aree P, da attrezzare a parcheggi pubblici, e aree V, quali aree a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di attrezzature collettive.

2. Nei commi che seguono le quantità minime sono espresse come superficie in mq. di aree P o V per ogni 100 mq. di Su interessata dagli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ricostruzione (con esclusione quindi di quelle eventuali porzioni di Su preesistente che siano interessate solamente da interventi edilizi di tipo conservativo); tali quantità corrispondono alle dotazioni prescritte ai sensi dell'art.A-24 comma 3 della L.R. 20/2000 sulla base dei seguenti parametri di calcolo:

   1 alloggio medio = 80 mq. di Su ;
   dimensione media della famiglia = 2,11 persone (al 2020);
   quindi 100 mq. Su = 2,65 abitanti.
   La dotazione minima richiesta dalla Legge 20/2000 è di 30 mq. per abitante; pertanto il rapporto diviene:
   (P2 + V) min = 80 mq. ogni 100 mq. di Su.

3. ***Negli interventi edilizi diretti*** (non programmati nel POC):
   A) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (a1, a2, b4, b5, b12, b13, b16, c26) la dotazione richiesta negli ambiti AS, ES, IS, AUC è la seguente:
      P1 = 30 mq. (ogni 100 mq. di Su);
      V = 10 mq. (ogni 100 mq. di Su)

   al di sotto dei 3 posti auto, la dotazione P1 può essere monetizzata; la dotazione di V (verde ed eventuali parcheggi P2) può essere monetizzata in base ai criteri dell'art. 60.

B) Per gli usi direzionali, commerciali, pubblici esercizi, alberghieri e assimilabili (b3, b6, b7, b9, b11, b14, b17, b18, b19, b25, d37, e40, e41, e42):
P1 = 40 mq. ogni 100 mq. di Su;
V = 60 mq. ogni 100 mq. di Su

C) Per gli usi di tipo produttivo (b10, c27, c28, c30, c31):
P1 = 10 mq. ogni 100 mq. di Su;

D) Per gli usi b21, b22, b23, b24, b25, c29, d32, d33, d34, d35, d36, d38, d39, f43, f44, f45, f46, f47, f48, f49, f50, f51, f52:
non è richiesta cessione di aree, tranne che per gli usi b23 (Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici) e b.25 (Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale), quando gestita da soggetti privati anche attraverso cambio d'uso di edifici esistenti. In tali casi la cessione è pari a:
P1 = 40 mq. ogni 100 mq. di Su;
V = 60 mq. ogni 100 mq. di Su.

4. ***Nei Piani Urbanistici Attuativi*** (programmati nel POC):

A) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (a1, a2, b4, b5, b12, b13, b16, c26):
P1 = 10 mq. ogni 100 mq. di Su, e comunque non meno di 1 posto auto per alloggio;
P2 + V = 80 mq. ogni 100 mq. di Su, di cui non meno di 20 mq. di P2

B) Per gli usi direzionali, commerciali, pubblici esercizi e alberghieri (b3, b6, b7, b9, b11, b14, b17, b18, b19, b25, d37, e40, e41, e42):
P1 = 20 mq. ogni 100 mq. di Su;
P2 + V = 80 mq. ogni 100 mq. di Su, di cui non meno di 20 mq di P2.

C) Per gli usi di tipo produttivo (b10, c27, c28, c30, c31):
P2 = 5% della ST.;
V = 10% della ST.
Le caratteristiche funzionali degli insediamenti produttivi fanno sì che le dotazioni di parcheggi pubblici P2 richieste dalla normativa regionale assolvano in pratica anche al ruolo di parcheggi a diretto servizio degli insediamenti.

D) Per gli usi b11, b21, b22, b23, b24, b25, c29, d32, d33, d34, d35, d36, d38, d39, U43, f44, f45, f46, f47, f48, f49, f50, f51, f52: non è richiesta cessione di aree, tranne che per gli usi b23 (Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici) e b.25 (Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale), quando gestita da soggetti privati anche attraverso cambio d'uso di edifici esistenti. In tali casi la cessione è pari a:
P1 = 20 mq. ogni 100 mq. di Su;
P2 + V = 80 mq. ogni 100 mq. di Su, di cui non meno di 20 mq. di P2.

In ogni caso le dotazioni di P2 devono essere realizzate e cedute gratuitamente all'interno dei piani attuativi.

5. ***Negli interventi di cambio d'uso CD*** è richiesta la realizzazione e cessione delle aree per attrezzature e spazi collettivi nella misura prevista per il nuovo uso ai sensi del comma precedente nei casi previsti (indicati con SI) nel seguente schema:

da \ a	a1, a2, b4, b5, b12, b13, b16, b26	b3, b6, b7, b11, b14, b17, b18, b19, b25, d37, e40, e41, e42	b9, c27, c28, c30, c31
a1, a2, b4, b5, b12, b13, b16, c26, d32	NO	SI	NO
b3, b6, b7, b11, b14, b17, b18, b19, b25, d37, e40, e41, e42	SI (*)	NO	NO
b9, c27, c28, c30, c31	SI	SI	NO
d33, d34, d35, d36, d37, d38, d39	SI	SI	SI

Se per l'uso precedente era già stata realizzata e ceduta una quota di aree per attrezzature e spazi collettivi in sede di primo insediamento, al momento del cambio d'uso la quantità di aree richiesta è pari alla differenza fra quanto già realizzato e ceduto e quanto prescritto in relazione al nuovo uso.

6. Qualora in un piano urbanistico attuativo siano ammesse destinazioni d'uso che richiedono dotazioni di aree differenti, il PUA deve fissare la quota massima di Su che potrà essere destinata agli usi che richiedono la cessione più elevata e dimensionare e localizzare le aree da cedere sulla base di tale quota massima; nel seguito non potranno essere rilasciate concessioni o autorizzazioni edilizie (anche di Cambio d'Uso) che nel complesso del comparto determinano il superamento di tale quota massima.

7. Le aree cedute ad uso pubblico ai sensi del presente articolo sono edificabili secondo le modalità e i limiti previsti, per i diversi usi, al precedente art. 54.
L'edificabilità consentita in queste aree è aggiuntiva rispetto alla potenzialità edificatoria prevista nell'ambito in cui tali aree ricadevano prima della cessione.

Art. 59. Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione

1. Le quantità di aree da cedere ai sensi dell'articolo precedente si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra.

2. Le aree per parcheggi P si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo; di norma (salvo diversa valutazione degli Uffici comunali competenti) i par-

(*) Per il cambio d'uso da e40 (alberghiero) a a1 (residenza) almeno il 50% della dotazione di parcheggi pubblici va reperita nell'area di intervento, e la quota eventualmente restante può essere monetizzata.

cheggi P devono essere alberati con alberi posti mediamente ogni 5 m.; ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile minima di mq. 3, separata dagli stalli di stazionamento in modo che non vi possa sversare l'acqua piovana che cade sugli stalli stessi; i posti auto devono essere dotati di sistemi di raccolta dell'acqua piovana e di immissione nella fognatura pubblica.

3. I parcheggi P possono essere realizzati anche in soluzioni pluripiano, ma non integrati in costruzioni destinate a restare in parte di proprietà privata; nel caso di soluzioni pluripiano il rispetto della dotazione prescritta sarà misurato in termini di capienza di posti-auto, che dovrà essere non inferiore al numero che si ottiene dividendo per 25 la superficie in mq. prescritta come dotazione di area pubblica.

4. Le aree V, salvo diversa indicazione del POC, devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree secondo l'elenco di essenze ammissibili e le altre norme di cui al presente Regolamento e ad eventuali progetti specifici, nonché con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; tali aree possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili che percorrono le parti sistemate a verde.

5. Non sono computabili come V le aiuole e alberature stradali, e le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima di mq. 50, nonché le fasce fino a una profondità di m. 5 lungo le strade extraurbane secondarie e le strade urbane di quartiere. Le aree ricadenti in tali fasce, nonché le aiuole e le alberature stradali sono da considerarsi dotazioni ecologiche e ambientali, ai sensi dell'art. A-25 della L.R. 20/2000.

6. Qualora il POC preveda una utilizzazione diversa delle aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi per la realizzazione di particolari dotazioni territoriali, esse devono essere cedute al Comune con semplice sistemazione del suolo ed impianti arborei secondo indicazioni dell'U.T. Comunale.

7. Nel caso di interventi edilizi diretti, le aree per dotazioni territoriali devono essere individuate nel progetto e cedute al Comune entro sei mesi dalla fine lavori (con firma di atto d'obbligo al momento del ritiro del permesso di costruire). Esse sono di norma reperite nell'ambito del lotto di intervento; possono anche essere localizzate in aree ad esso contigue o comunque nell'ambito del medesimo centro abitato purché tale localizzazione sia considerata idonea e utile da parte del Dirigente del settore.

8. Nel caso di interventi da attuare tramite Piani Urbanistici Attuativi, il PSC può definire criteri per la localizzazione delle aree da cedere; a sua volta il POC può individuare direttamente tali aree, in tutto o in parte, nell'ambito del comparto attuativo, o anche in posizione diversa e distante dalle aree ove realizzare l'edificazione, prevedendo in questo caso la formazione di comparti attuativi "ad arcipelago". In sede di presentazione del PUA può essere proposta una dislocazione parzialmente diversa di tali aree, pur nel rispetto delle eventuali prescrizioni dettate per quello specifico comparto, e fermo restando che la loro superficie resti pari alla quantità minima prescritta nel RUE o, se superiore, pari a quella delle aree graficamente individuate dal POC. La proposta di dislocazione diversa rispetto alla individuazione effettuata nel POC o ai criteri stabiliti dal POC può essere ap-

provata dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del PUA qualora sia giudicata idonea e migliorativa anche in relazione ai pareri del Responsabile del Servizio.

9. Qualora il POC non individui le aree da cedere in relazione ad un determinato comparto attuativo (o le individui solo in parte), tali aree sono individuate in sede di PUA. Qualora il POC non definisca prescrizioni particolari per la loro localizzazione, tali aree possono essere individuate dal PUA anche al di fuori del comparto di attuazione, purché nell'ambito del territorio urbano o urbanizzabile fissato dal PSC. La proposta di dislocazione all'esterno del comparto può essere approvata dal Consiglio Comunale, nell'ambito dell'approvazione del PUA, qualora sia giudicata idonea e utile, anche in relazione ai pareri del Responsabile del Servizio.
La proposta deve essere accompagnata dalla dimostrazione della effettiva disponibilità dell'area.

Art. 60. Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Casi di monetizzazione delle dotazioni territoriali

1 Fermo restando quanto previsto dall'art.A-26 della L.R. 20/2000, il comune può concedere, a chi ne faccia richiesta, la monetizzazione di tutta o parte della dotazione territoriale afferente un dato intervento, nel rispetto dei seguenti principi e criteri:

a) la realizzazione delle dotazioni territoriali costituisce elemento fondamentale per la fattibilità dell'intervento edilizio; pertanto la monetizzazione delle dotazioni riveste comunque carattere di straordinarietà;

b) evidenziazione dei casi in cui la mancata realizzazione delle dotazioni territoriali costituirebbe, per l'ambito interessato, un evidente aggravamento delle condizioni di vivibilità

c) diversificazione dei parametri economici della monetizzazione per aree situate nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale;

d) nei casi di interventi di trasformazione soggetti ad intervento preventivo (PUA, IUC) l'eventuale monetizzazione è decisa in sede di approvazione dello strumento da parte del Consiglio Comunale; nei casi di intervento diretto, tale decisione è demandata, di norma, alla Giunta Comunale, che può delegare il S.U.E.

e) i parametri economici unitari per la monetizzazione delle dotazioni sono aggiornati su base ISTAT annualmente dalla Giunta Comunale, tenendo conto dei reali costi delle aree e dei prezzi di realizzazione delle opere definiti dalla C.C.I.A.A. della provincia di Rimini.

2 Di norma – ad eccezione che per gli ambiti AUC.2 e AUC.4 - si monetizza quando:
- l'area da cedere come P1 ha una dimensione inferiore a quella corrispondente a tre posti auto;
- l'area da cedere come V è inferiore a 100 mq.;

Tuttavia in tutti gli ambiti urbani consolidati (compresi AUC.2 e AUC.4) , negli ambiti spe-

cializzati per attività produttive e per gli ambiti AS e IS, negli interventi diretti, non programmati dal POC, la Giunta Comunale può prescrivere che in luogo della cessione delle aree sia applicata la monetizzazione, qualora ricorrano condizioni funzionali che possano recare pregiudizio all'uso corretto dei parcheggi pubblici, secondo i criteri stabiliti dalla delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione. La monetizzazione non va di norma applicata, salvo valutazioni particolari, in caso di insediamento, anche per cambio d'uso, di nuove attività terziarie.

3 In particolare per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio la monetizzazione è ammessa nei soli seguenti casi:

— nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;

— nel caso di formazione di complessi commerciali di vicinato come definiti dai "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa", purché nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.

Negli interventi programmati dal POC di norma non si applica la monetizzazione; è fatta salva tuttavia la possibilità di fissare nel POC stesso norme diverse riferite a casi particolari.

CAPO 3.B. DOTAZIONI ECOLOGICHE – TUTELA IDROGEOLOGICA – INDAGINI GEOGNOSTICHE RELATIVE AL RISCHIO SISMICO

Art. 61. Dotazioni ecologiche e ambientali - Permeabilità dei suoli

1. Negli ambiti classificati ECO dal PSC sono previste attrezzature, infrastrutture e sistemazioni finalizzate all'urbanizzazione degli insediamenti, al miglioramento della qualità dell'ambiente urbano, alla mitigazione degli impatti negativi.

2. Il RUE classifica con ECO-L spazi destinati a dotazioni ecologiche di livello locale (anche all'interno di ambiti specializzati per attività produttive o ad ambiti urbani consolidati); generalmente si tratta di aree di proprietà privata, che non rientrano nel calcolo della superficie fondiaria in quanto sono destinate alla mitigazione degli impatti e alla protezione degli insediamenti. Tali aree possono essere oggetto di specifiche forme di convenzionamento con il Comune, per garantire il corretto perseguimento delle finalità ecologiche.

3. Sono classificate con sigla ECO-A le dotazioni ecologiche di rilevanza urbana e territoriale, per le quali l'attuazione del PSC avviene attraverso il POC.

4. Nelle aree classificate ECO è consentito, in attesa della definizione di specifici accordi, il mantenimento dello stato di fatto e di attività in essere (sistemazione di piazzali e percorsi pedonali e ciclabili, strade), con l'eccezione delle attività di stoccaggio (depositi all'aperto

di qualsiasi prodotto industriale, materiali di rottamazione, ecc.), e di attività produttive. Gli immobili destinati a residenza possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo, senza incremento di Su. Nel progetto di nuova di sistemazione delle aree, oggetto di convenzionamento, l'Amministrazione Comunale potrà autorizzare il mantenimento di sistemazioni tali da garantire una funzionalità nell'accesso agli insediamenti non altrimenti risolvibile.

5. Nelle aree soggette ad edificazione è obbligatorio che una parte di superficie fondiaria resti permeabile alle acque meteoriche, secondo le percentuali minime definite al Capo 2B.

Art. 62. Verde pubblico e privato

1. In tutto il territorio comunale la salvaguardia e la formazione del verde con finalità ornamentali, sanitarie e di qualità ambientale è soggetta a controllo e può essere promossa da appositi progetti. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulla vegetazione connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica.

2. L'eventuale abbattimento di alberature di alto fusto non produttive deve essere autorizzato mediante apposito nulla-osta del Responsabile del Settore che si avvarrà eventualmente della consulenza di un tecnico abilitato o del Corpo Forestale dello Stato. Nel nulla-osta dovranno essere specificate le prescrizioni di reimpianto delle alberature in sostituzione, secondo le quantità di alberature per mq di superficie previste dal regolamento comunale del verde, anche eventualmente in altra collocazione o su aree pubbliche.

3. L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto comporta le sanzioni previste nell'Allegato "A" alla delibera consiliare n. 19 del 15/04/2003 "Regolamento per l'applicazione delle sanzioni amministrative per violazioni di regolamenti comunali e ordinanze sindacali e dirigenziali"... I trasgressori sono inoltre tenuti, entro 3 mesi dall'accertamento, alla sostituzione degli alberi abbattuti con altri appartenenti alla stessa specie o a specie analoghe.

4. Nelle zone extraurbane è altresì vietato estirpare siepi, a meno che ciò non avvenga sulla base di Piani di Sviluppo Agricolo Aziendali o Interaziendali, che dovranno puntualmente motivare le scelte di soppressione.

5. Gli interventi edilizi devono essere progettati in modo da salvaguardare le alberature non produttive preesistenti aventi diametro del tronco superiore a 0,20 m. - rilevato a 1 m. dal colletto - e di non offenderne l'apparato radicale; previo nulla-osta del Responsabile del Settore ai sensi del comma 2, è consentito prevederne il diradamento ove siano troppo ravvicinate in rapporto alla specie e alle dimensioni.

6. Fatte salve le zone nelle quali il Piano prescriva espressamente (in sede di PSC o di POC) la quota minima di superficie permeabile in rapporto alla Superficie fondiaria o territoriale, nelle altre zone in tutti gli interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento deve essere assicurata una quota di Superficie Permeabile in profondità pari ad almeno il 30% della superficie, riducibile al 20% nel caso di insediamenti per attività produttive o di trasporto o di commercio o alberghiere. Tale area dovrà essere prov-

vista di copertura vegetale nella sua totalità e dotata di almeno un albero d'alto fusto ogni 100 mq. di S.P., nonché di essenze arbustive per una copertura pari ad almeno il 20% della S.P. Gli alberi ad alto fusto da mettere a dimora andranno prescelti secondo modalità definite da specifici progetti e dovranno presentare un'altezza non inferiore a m. 3,0 e un diametro, misurato a m. 1,0 da terra, non inferiore a cm. 6.

7. Nelle zone per insediamenti artigianali, industriali o commerciali all'ingrosso in tutti gli interventi di Ampliamento oltre il 10% della Su esistente, Nuova Costruzione e Ricostruzione è prescritta la formazione di quinte alberate lungo almeno due lati dell'area d'intervento, con preferenza per gli eventuali lati a contatto con zone agricole o con zone per attrezzature o servizi pubblici sociali.

8. Nelle zone agricole, negli interventi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento di edifici specialistici (quali silos o impianti di lavorazione) o comunque di dimensioni superiori a quelle degli edifici abitativi (allevamenti, rimesse di grandi dimensioni) è prescritta la mitigazione dell'impatto visivo sul paesaggio con la formazione di quinte alberate, costituite da alberi d'alto fusto, interposti ad essenze arbustive, da scegliersi ai sensi dell'articolo seguente.

9 Nei nuovi impianti arborei ed arbustivi nei giardini privati e nelle aree di pertinenza degli edifici devono essere prescelte essenze prevalentemente comprese nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali o naturalizzate. Essenze non comprese in tali categorie possono essere impiantate fino a coprire un massimo del 20% della superficie alberata, considerando lo sviluppo delle chiome a maturità, e considerando anche le piante eventualmente preesistenti nella medesima area di pertinenza.

10. Ulteriori prescrizioni potranno essere indicate nel “Regolamento del Verde”.

Art. 62 bis. Mitigazione del rischio idraulico e interventi per la funzionalità idraulica

1. Negli interventi edilizi di nuova costruzione, al fine di ridurre il rischio idraulico connesso al deflusso delle acque meteoriche e di favorire il risparmio idrico deve essere prevista la realizzazione di idonei sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque piovane. In particolare:
   - negli interventi singoli deve essere favorita la raccolta delle acque meteoriche per usi di irrigazione degli spazi verdi e per lavaggio delle aree impermeabilizzate;
   - negli interventi attuabili attraverso piani urbanistici attuativi, deve essere effettuata la raccolta delle acque meteoriche in invasi di laminazione con capacità pari ad almeno 350 mc per ogni ettaro di superficie impermeabilizzata; gli invasi di laminazione possono avere capacità inferiore, o possono non essere previsti, se il loro dimensionamento viene verificato da apposito studio che documenti le modalità di smaltimento delle acque meteoriche in rapporto alle caratteristiche e alla capacità di smaltimento delle portate di piena dei corpi idrici ricettori. Il rilascio graduale delle acque degli invasi nei corsi d’acqua riceventi, finalizzato a compensare la diminuzione del tempo di corrivazione e l’incremento di apporto d’acqua, dovrà avvenire con modalità concordate con l’Autorità idraulica responsabile del corso d’acqua ricevente.

2. In territorio rurale deve essere effettuata, a carico dei conduttori dei fondi, una continua manutenzione e gestione della rete scolante superficiale; in caso di sostituzione dei fossi con drenaggi tubolari interrati devono essere realizzati invasi con capacità corrispondente al volume della rete scolante eliminata al fine di garantire la permanenza di acqua di superficie nel territorio agricolo;

3. Le presenti norme, per il territorio rurale, fanno riferimento anche al "Regolamento provinciale in materia di difesa del suolo" approvato dal Consiglio provinciale con delibera n. 25 del 9 aprile 2001.

4. Per le aree con criticità idrologico-idraulica individuate nella tav. 17 del Quadro conoscitivo del PSC e descritte nell'allegato all'art. 10 delle NTA del PSC, gli interventi indicati nel citato allegato – da attuarsi attraverso inserimento nel POC, siano che si riferiscono a Piani urbanistici attuativi sia che appartengano al programma delle opere pubbliche- devono essere preventivamente concordati con l'Autorità di Bacino del Marecchia-Conca.

Art. 63. Indicazioni tecniche per l'attuazione degli interventi edilizi, ai fini della riduzione degli impatti sul sistema idrogeologico.

Le indicazioni tecniche contenute nei commi seguenti costituiscono "regola di buona pratica" applicabili negli interventi edilizi, in particolare in quelli di nuova costruzione.

1) ***Fondazioni***

Le strutture profonde (pali), congiungono in molti casi la superficie con l'intero spessore dell'acquifero e rappresentano pertanto la porta di facile accesso di ogni contaminante presente in superficie. Nell'impiego di questo tipo di fondazione si suggerisce di impermeabilizzare l'intorno territoriale della palificata o del singolo elemento.

La platea (realizzata in genere entro il primo metro di sottosuolo) incide molto poco sull'acquifero insaturo e mantiene una discreta distanza di salvaguardia dal tetto della falda, anche in condizioni di piena; consente inoltre, in associazione con l'impiego di apposito tessuto non tessuto, di ottenere una garantita impermeabilizzazione dell'intera area di sedime dell'edificio. Questa appare come la scelta strutturale più congrua, per diminuire artificialmente la vulnerabilità naturale dell'area.

Le travi rovesce appaiono in generale più impattanti della platea, in quanto incrementano la vulnerabilità naturale, ed inoltre offrono meno garanzie di poter realizzare una sicura impermeabilizzazione del sovrastante solaio.

I plinti sono di norma inseriti a profondità maggiori, per garantire minori cedimenti differenziali puntuali, non compensati dalla unitarietà della struttura, e quindi possono costituire un incremento di vulnerabilità per la falda.

2) ***pavimentazione degli edifici a destinazione produttiva, commerciale o sanitaria***

La pavimentazione del piano terreno deve garantire una completa impermeabilità. La raccolta delle acque e dei fluidi dispersi sulla pavimentazione deve avvenire con apposite condutture o, eventualmente, canalette coperte da griglie (ispezionabili), ricavate direttamente nella platea di fondazione impermeabilizzata, oppure nell'eventuale solaio di pavimentazione. In ogni caso è opportuno che non siano realizzate fognature direttamente a

contatto con il terreno sotto la pavimentazione del piano terra dell'edificio. I pozzetti di raccolta devono essere realizzati nel numero minore possibile e con completa impermeabilizzazione del fondo e delle pareti;

3) ***vani interrati***

La realizzazione di vani interrati produce un incremento di vulnerabilità idrogeologica al suo perimetro, a causa dell'eliminazione di uno spessore consistente dell'insaturo che attualmente protegge il freatico. In particolare la realizzazione di serbatoi o depositi sotterranei di carburanti o di fluidi e sostanze idroinquinanti, aumenta la pericolosità connessa ad incidenti durante le operazioni di riempimento, o alle possibilità di rotture non facilmente monitorabili dalla superficie. Nelle condizioni di sito è opportuno che tutti i depositi e serbatoi siano esterni, facilmente ispezionabili, dotati di vasca esterna di contenimento di sicurezza per eventuali sversamenti o perdite accidentali;

4) ***piazzali e zone di carico e scarico delle merci***

L'eventuale piazzale di carico – scarico merci deve essere progettato garantendo la totale impermeabilità del sottosuolo, ed il contenimento laterale dei fluidi. I piazzali dovranno essere dotati di tombini e fognatura di raccolta delle acque a tenuta, con recapito in una vasca dotata di saracinesca facilmente azionabile in uscita. Detta vasca fornisce la possibilità di raccogliere e contenere i fluidi accidentalmente dispersi sul piazzale stesso.

Nel sistema di raccolta del piazzale si dovrà tenere conto della raccolta delle acque di prima pioggia (10 minuti) che dovranno essere recapitate ad apposita vasca di depurazione, prima di essere avviate alla fognatura. La gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio di aree esterne dovrà avvenire in conformità alla Del. G.R. 286/2005

5) ***reti interrate***

Le reti interrate è opportuno che siano realizzate solo esternamente all'edificio, in particolare i tratti di fognatura in allontanamento dagli edifici, fino al raccordo con il collettore comunale, o almeno per i primi 20 metri, è opportuno siano eseguite con alloggiamento ispezionabile a fondo impermeabilizzato e con pendenze di esercizio non inferiori allo 0,8 %. Questa misura è tesa a garantire un facile e veloce scorrimento delle acque nere per condurle rapidamente ad una discreta distanza dalla zona a maggior rischio di inquinamento (perimetro dell'edificio).

6) ***parcheggi***

I parcheggi è opportuno vengano realizzati ad almeno 10 metri di distanza dai muri perimetrali dell'edificio e di ogni altra struttura presente, inoltre abbiano il fondo impermeabile, in corrispondenza delle zone di sosta degli automezzi, per impedire la dispersione nel suolo delle perdite dai motori e dagli impianti di condizionamento delle autovetture.

7) ***cantieristica***

Nella fase di costruzione di interventi superiori a 2.000 mc si suggeriscono le seguenti mitigazioni di carattere generale relative a possibili inquinamenti delle acque di superficie e sotterranee:

— nei piazzali e nelle aree di accesso ai mezzi meccanici esecuzione di cunette di contenimento stabili collegate a pozzetto di raccolta con possibilità di avviare le acque

ad un impianto di decantazione e desoleazione connesso alla fognatura;

- l'immissione in fognatura delle acque torbide deve essere impedita per evitare ovvi problemi di carico solido: sabbie, fango, che potrebbero provocare fenomeni di interramento del collettore fognario con gravi danni e possibilità di forte riduzione dell'officiosità della rete;
- nei cantieri di dimensioni maggiori si suggeriscono inoltre spruzzatori per le gomme degli autocarri in uscita sulla viabilità ordinaria e per i piazzali esterni al cantiere.

Art. 64. Tutela dei campi pozzi per la captazione di acque sotterranee destinate al consumo umano – zona di tutela assoluta e zona di rispetto: disciplina delle tutele e degli usi compatibili

1. Entro le *zone di tutela assolute*, aventi raggio di 10 m. attorno ai punti di captazione, possono essere esercitate solo attività connesse alla gestione della captazione.

2. Entro le zone di rispetto delimitate nella Tav. 2 del PSC ("Tutele e vincoli di natura ambientale"), aventi raggio di 200 m attorno ai punti di captazione, vigono le disposizioni di cui all'art. 15, comma 3, delle NTA del PSC

   In presenza di centri di pericolo preesistenti alla data di entrata in vigore del PTA (Piano di Tutela delle Acque previsto dall'art. 44 del D.Lgs. 152/99), vanno adottate misure per il loro allontanamento (ad eccezione delle aree cimiteriali); nell'impossibilità dell'allontanamento va garantita la loro messa in sicurezza.

3 Le attività agrozootecniche (spandimento sui suoli agricoli di effluenti zootecnici, fertilizzanti, fanghi e fitofarmaci) vanno effettuate nel rispetto delle disposizioni della LR 50/95, della Delibera C.R. n. 570/97 e della Delibera G.R. n. 641/98, nonché delle altre disposizioni di leggi regionali in materia, fermo restando quanto disposto al precedente comma 2;

4 Entro le *zone di rispetto*, ai sensi dell'art. 15 comma 3 delle norme del PSC e nel rispetto delle norme nazionali e regionali, ogni intervento che ecceda la manutenzione ordinaria degli edifici esistenti è soggetto alla condizione che attraverso l'intervento edilizio si realizzino le seguenti azioni:

- Messa in sicurezza delle reti tecnologiche, attraverso la realizzazione o l'adeguamento di reti fognarie separate, la garanzia di perfetta tenuta della rete delle acque nere (controtubazione); è fatto divieto di installare serbatoi interrati per idrocarburi;
- Esclusione della realizzazione di vani interrati; nel caso di progetti di riuso di vani interarti esistenti, predisposizione di opportuni alloggiamenti per l'impianto di sollevamento delle acque di lavaggio e di eventuali fluidi, e relative condutture, sia per le acque nere, sia per le acque disperse sui pavimenti dei vani sotterranei, fino alla quota utile all'immissione nella rete fognante ed al collettore comunale. Tali impianti, comprese le condutture, dovranno essere realizzati all'interno dell'edificio, in vani ispezionabili ed impermeabilizzati.

— Le strutture di fondazione dovranno essere impermeabilizzate, così come la superficie intorno agli edifici per una distanza di almeno due metri.

5 Entro le *zone di rispetto* delimitate nella tav. 2 del PSC, oltre a quanto indicato al comma 2 che precede, sono esclusi, salvo che per gli ambiti APC.R previo inserimento nel POC, incrementi di superficie complessiva e cambi d'uso relativi alle seguenti destinazioni:
— attività produttive artigianali e industriali
— attività di logistica delle merci e attività di magazzinaggio che ecceda le normali esigenze dell'attività agricola o di trasformazione di prodotti agricoli eventualmente insediata. Sono escluse le attività di magazzinaggio e logistica delle merci per conto terzi.
— realizzazione di nuove infrastrutture viarie.

6 Mentre nell'ambito dello svolgimento delle attività compatibili (attività agricole, artigianato di servizio, magazzinaggio, residenza, altri usi terziari) è ammesso lo svolgimento delle attività nei limiti definiti al comma 2 precedente, l'ampliamento o la nuova edificazione di fabbricati per gli usi suddetti è limitato al 20% della superficie complessiva preesistente entro l'ambito interessato dall'intervento.

Art. 65. Conservazione dei pozzi freatici esistenti

1 I pozzi freatici devono essere mantenuti nelle condizioni di sicurezza dettate dai relativi regolamenti locali, e sono tutelati per un uso congruo alla qualità delle acque della falda locale (l'uso potabile deve essere specificamente autorizzato e periodicamente controllato).

2 L'eventuale chiusura per interramento di un pozzo freatico, dovrà essere segnalata all'Ufficio Tecnico Comunale, prima della chiusura e successivo tombamento, il pozzo dovrà essere bonificato mediante lo svuotamento dell'acqua e l'accurata ripulitura del fondo fino al raggiungimento del sedimento in posto (espurgo anche del fango di fondo).

3 E' fatto assoluto divieto di utilizzare pozzi freatici a largo diametro (vecchio pozzo con il secchio, in genere di profondità non superiore a 21 metri dal p.c.) come "avanpozzo" di prelievi effettuati in acquiferi confinati sottostanti (a profondità superiori a 21 metri), o comunque di perforare il fondo con nuovi pozzi di piccolo diametro. Questa pratica è particolarmente pericolosa perché apre una via di comunicazione tra la falda freatica, in genere di qualità più scadente, e gli acquiferi confinati sottostanti, più trasmissivi, e sede di falde di migliore qualità.

Art. 66. Acque reflue

1. Le acque reflue debbono essere convogliate a cura della proprietà nella fognatura comunale, laddove esistente, oppure ad altro idoneo impianto, ai sensi del Regolamento di fognatura adottato dall'Ente gestore.

2. Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare

dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando planimetrie aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.

3. Nelle nuove urbanizzazioni e negli interventi di Nuova Costruzione e Ricostruzione le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere separate per le acque bianche e per le acque nere, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto.

Art. 67. Acque superficiali e sotterranee

1. Le acque meteoriche provenienti dai cortili e in genere dai suoli pavimentati di pertinenza di edifici, debbono essere convogliate nella fognatura comunale, o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche secondo le prescrizioni comunali in materia.

2. Le acque meteoriche provenienti dai coperti degli edifici devono essere, in alternativa:
   - reimmesse nel sottosuolo attraverso qualunque dispositivo che consenta la dispersione con sistemi che tutelino comunque le falde sotterranee
   - recuperate tramite vasche o serbatoi di raccolta, al fine del loro riutilizzo nel ciclo dell'impiantistica idraulica. Il Comune prevede forme di incentivazione di tale recupero (cfr. art. 155 del presente RUE).

3 E' vietata la esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza l'autorizzazione del Comune.

4 L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta la denuncia di inizio attività per le sole opere edilizie connesse. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, in sede di richiesta di autorizzazione edilizia, dovrà essere documentata la potabilità dell'acqua che sarà sottoposta a successivi periodici controlli secondo le modalità previste dalla normativa in materia. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi inutilizzati devono essere occlusi in modo stabile al fine di evitare rischi di inquinamento e situazioni di pericolo. Le metodologie della occlusione sono approvate dagli uffici competenti (Servizio Provinciale Difesa del Suolo), ai quali spetta pure il rilascio dei titoli abilitativi per la derivazione di acque sotterranee.

Art. 68. Piano delle indagini geognostiche relative al rischio sismico

1 Il piano delle indagini geognostiche dovrà comprendere, secondo la macro zona sismica di appartenenza dell'area di sedime dell'opera, al minimo quanto indicato agli articoli 21 e 23 del PSC, con l'impiego di attrezzature rispondenti agli standard definiti dall'art. 22.

Art. 68 bis. Riduzione del rischio sismico

1. In tutto il territorio comunale, per gli "(…) edifici di interesse strategico e opere infrastrutturali la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale e per le finalità di protezione civile" e per gli "(…) edifici e opere infrastrutturali che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso" come elencati

della Del. G.R. 1661/2009. al fine di concorrere alla riduzione del rischio sismico, in fase di progettazione esecutiva è fatto obbligo di definire l'azione sismica mediante specifiche analisi di risposta sismica locale (RSL).

Pertanto, secondo quanto previsto nel D.M. 14 gennaio 2008 "Norme Tecniche per le costruzioni – NTC" e successiva circolare esplicativa del 2 febbraio 2009 n. 617, ai sensi del cap. 3.2.2. delle NTC la definizione dell'azione sismica di progetto non potrà avvenire mediante utilizzo dell'approccio semplificato con individuazione delle categorie di sottosuolo di riferimento (vedi tabelle 3.2.II e 3.2.III), bensì attraverso uno studio che valuti l'effetto della risposta sismica locale mediante analisi approfondite come indicate nel cap. 7.11.3.

Nel caso in cui nella fase di pianificazione urbanistica precedente l'intervento esecutivo sia stato elaborato lo studio di microzonazione sismica (MZS) di cui all'Allegato A della delibera di a.l. della Regione Emilia-Romagna n. 112 del 02/05/2007 interessante l'area oggetto di si intervento edilizio, la definizione dell'azione sismica di progetto dovrà prendere atto delle risultanze di detto studio di MZS e delle eventuali prescrizioni anche di carattere sismico, anche nel rispetto di quanto riportato nella Delibera di G.R. 1373/2011.

Tale norma si applicherà per le costruzioni previste come interventi diretti nei seguenti casi:

- interventi di DR, AM riguardanti le costruzioni esistenti che abbiano destinazione (anche parziale) come in premessa;
- interventi NC per le costruzioni esistenti che abbiano destinazione (anche parziale) come in premessa;
- interventi di CD in costruzioni esistenti che comportino nuove destinazioni (anche parziali) come in premessa.

La documentazione di cui sopra dovrà essere prodotta contestualmente alla rappresentazione dell'inizio lavori nel caso di PdC o atti abilitativi analoghi.

CAPO 3.C. INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

Art. 69. Classificazione delle strade

1. Le strade sono classificate dal RUE ai sensi del D.L. 3/4/1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada), del D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e successive modifiche e integrazioni e della D G.Provinciale Rimini 261/2005.

   Strade extraurbane principali - Tipo B (strade a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con due corsie per senso di marcia e banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso).

   Strade extraurbane secondarie - Tipo C (strade ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine)
   Esse sono accessibili attraverso le immissioni attualmente esistenti o quelle previste dal PSC o dal POC, nonché attraverso nuove immissioni purché distanti da quelle preesistenti o previste dal PSC o dal POC non meno di m 300.

   Strade urbane di quartiere -Tipo E (strade ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata)
   Ad integrazione delle norme del Codice della Strada, per tali strade negli interventi di Nuova Costruzione, Ristrutturazione, Ampliamento, deve essere rispettata una distanza minima di m 10 dal confine stradale.

   Strade extraurbane locali - Tipo F (tutte le restanti strade provinciali, comunali e vicinali al di fuori dei centri abitati).

   Strade urbane locali - Tipo F - (tutte le restanti strade interne ai centri abitati, non facenti parte degli altri tipi di strade).

   Per le strade esistenti la classificazione è riportata nelle tavv. 1 e 3 del PSC e nella tav. 1 del RUE
   La classificazione puntuale delle strade, ed il suo aggiornamento, è effettuata dal Consiglio comunale con apposito atto, con conseguente eventuale variazione delle fasce di rispetto, da recepire con determina dirigenziale come presa d'atto negli strumenti urbanistici senza che ciò costituisca variante agli stessi. La fasce di rispetto delle strade di nuova previsione sono indicate in sede di POC.

2 Le indicazioni del PSC e del POC relative alle strade di previsione e a quelle esistenti da potenziare hanno valore vincolante per quanto riguarda la posizione degli svincoli, la gerarchia stradale che comportano, lo sviluppo di massima del tracciato, mentre hanno valore indicativo, fino alla redazione dei progetti esecutivi delle singole opere, per quanto concerne l'esatta configurazione del tracciato e degli svincoli e le caratteristiche della sede stradale. E' in ogni caso da considerare vincolante la profondità delle zone di rispetto stradale. Congiuntamente alla progettazione ed attuazione delle nuove strade previste devono essere progettate ed attuate le opere e le sistemazioni del verde complementare

alla viabilità ai fini della mitigazione dell'impatto e dell'ambientazione paesaggistica dell'infrastruttura.

Art. 70. Ambiti destinati a sede stradale o ferroviaria - disciplina e requisiti tipologici delle strade urbane

1. **USI AMMESSI**:
   - b8 *Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati*
   - b10 *Distribuzione carburanti per uso autotrazione*
   - f43 *Reti tecnologiche e relativi impianti*
   - f45 *Impianti di trasmissione (via etere)*
   - f46 *Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria*
   - f47 *Mobilità veicolare*
   - f48 *Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale*
   - f49 *Parcheggi pubblici in sede propria*

   Sono ammesse inoltre sistemazioni e manufatti complementari alle infrastrutture per la mobilità quali aree a verde di arredo, barriere antirumore ed elementi di arredo urbano.

2. **TIPI DI INTERVENTO CONSENTITI**: tutti

3 La sezione complessiva delle strade urbane di previsione non potrà essere inferiore a quella indicata nelle seguenti schede grafiche A - H, che fanno parte integrante del presente articolo. Per sezione complessiva della strada si intende quella costituita dalla carreggiata e dai percorsi pedonali e ciclabili adiacenti.

4 Di norma le nuove strade di urbanizzazione dovranno avere la sezione minima di cui alla scheda B; solo per brevi tratti potranno essere ammesse nuove strade con sezione di cui alla scheda C. Dimensioni e caratteristiche inferiori a quelle prescritte nelle schede grafiche possono essere ammesse per tratti di strada a fondo cieco che vengano previsti quali strade di proprietà e gestione privata, al servizio di non più di quattro unità edilizie.
Ove sia a fondo cieco, la viabilità urbana dovrà essere dotata di adeguata piazzola di ritorno.

5 Qualora il POC individui all'interno dei comparti di attuazione dei tracciati stradali da realizzare, in sede di PUA può essere proposto un posizionamento dei tracciati parzialmente diverso, ferma restando la funzionalità dei collegamenti stradali previsti dal POC. Tale proposta di diverso tracciato della viabilità può essere approvata dal Consiglio Comunale, in sede di approvazione del PUA, qualora sia giudicata idonea e non peggiorativa anche in relazione al parere del Responsabile del Servizio.

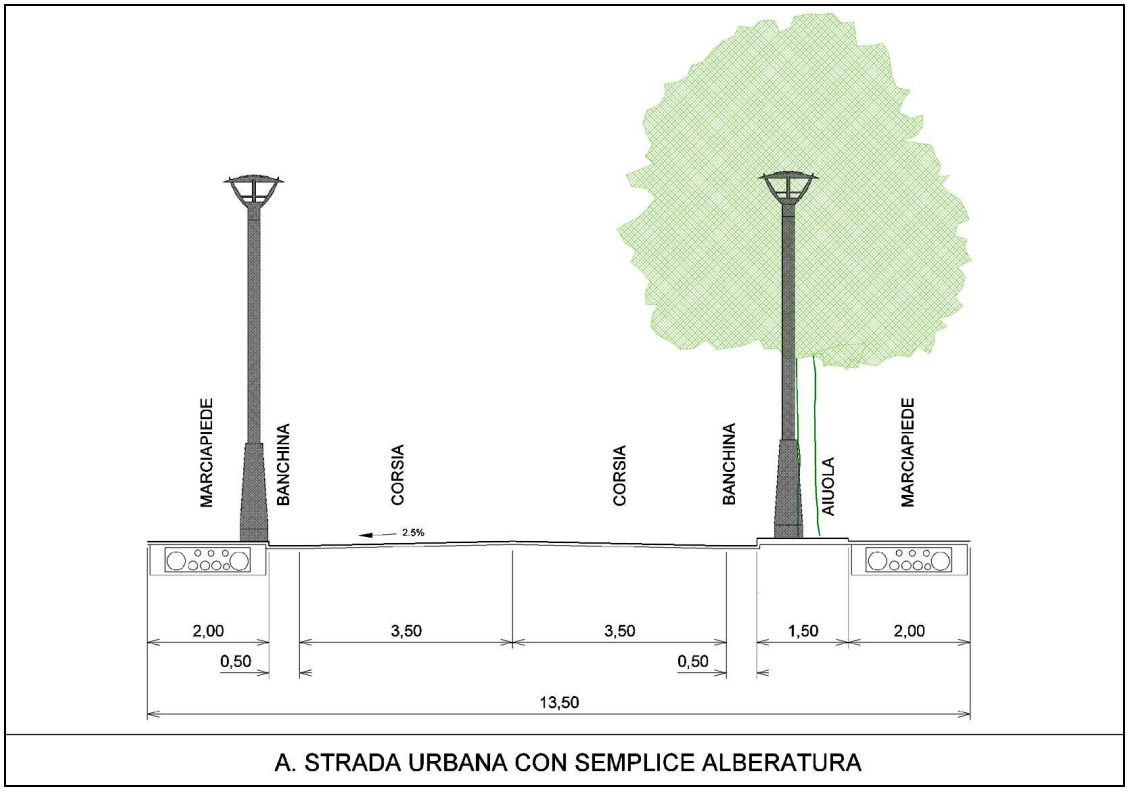
Art. 71. Strade private in territorio rurale

1 Le nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio rurale dovranno essere di norma non asfaltate e di larghezza non superiore a m 4,00, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra e salvo tratti con pendenza superiore al 16%.. Non è ammessa di norma l'asfaltatura di strade poderali che non siano mai state asfaltate in pre-

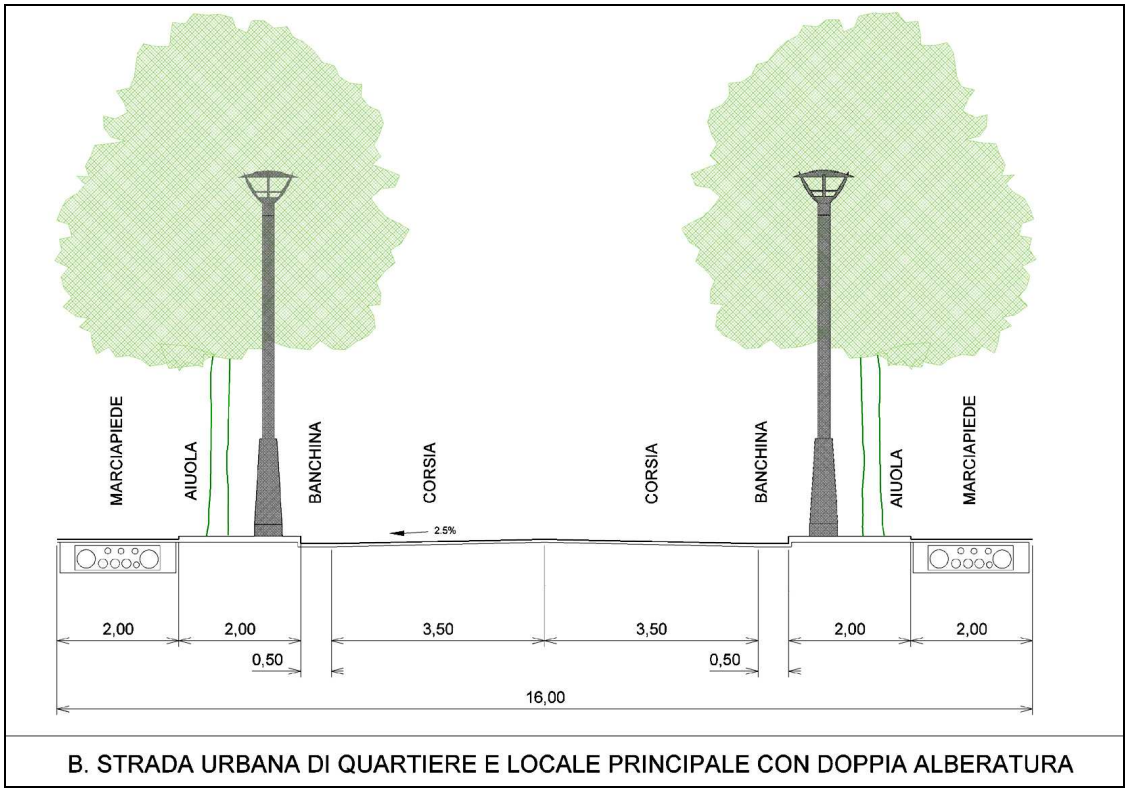
cedenza, né l'allargamento di tali strade oltre la sezione di m 4,00, salvo particolari esigenze documentate di movimento di autoveicoli pesanti. E' tuttavia ammessa la modifica del manto stradale nei tratti con pendenza superiore al 16%.

2 La realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli funzionali all'attività agricola in territorio rurale è ammessa nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica; la pavimentazione sarà di norma in ghiaia o terra battuta, con esclusione di asfalto e cemento.

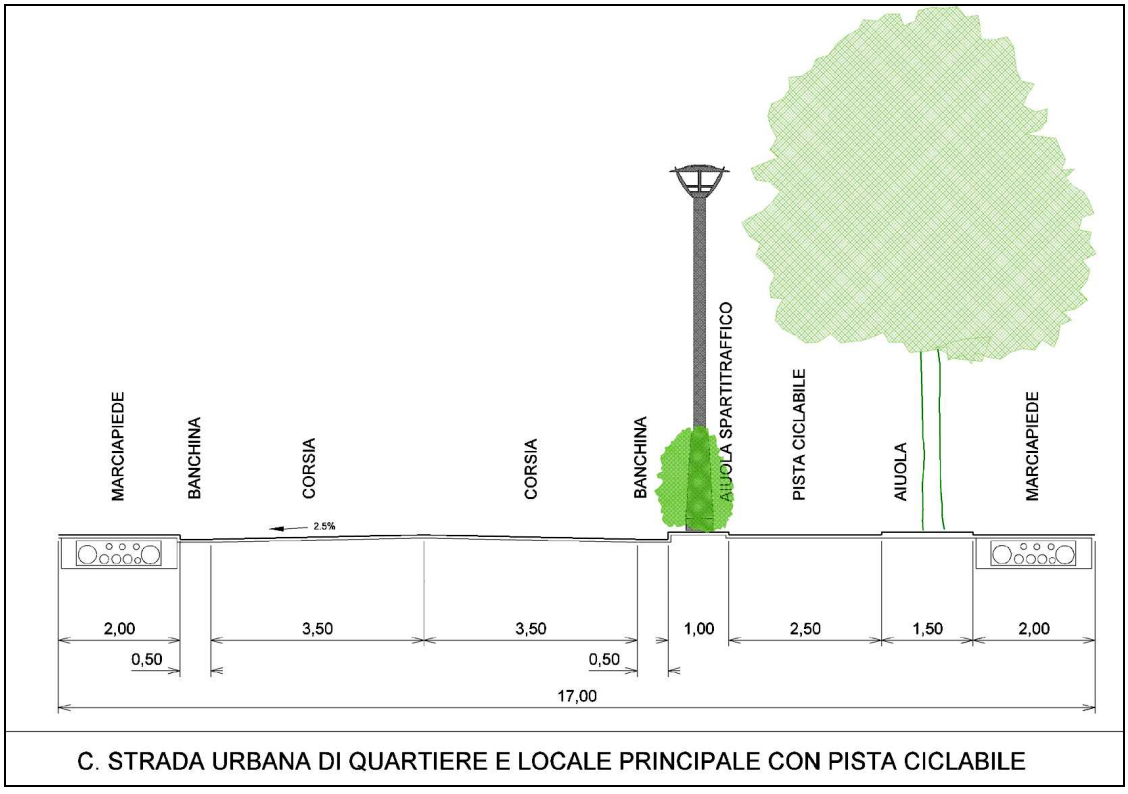
SEZIONI STRADALI TIPO: SCHEDE GRAFICHE INDICATIVE



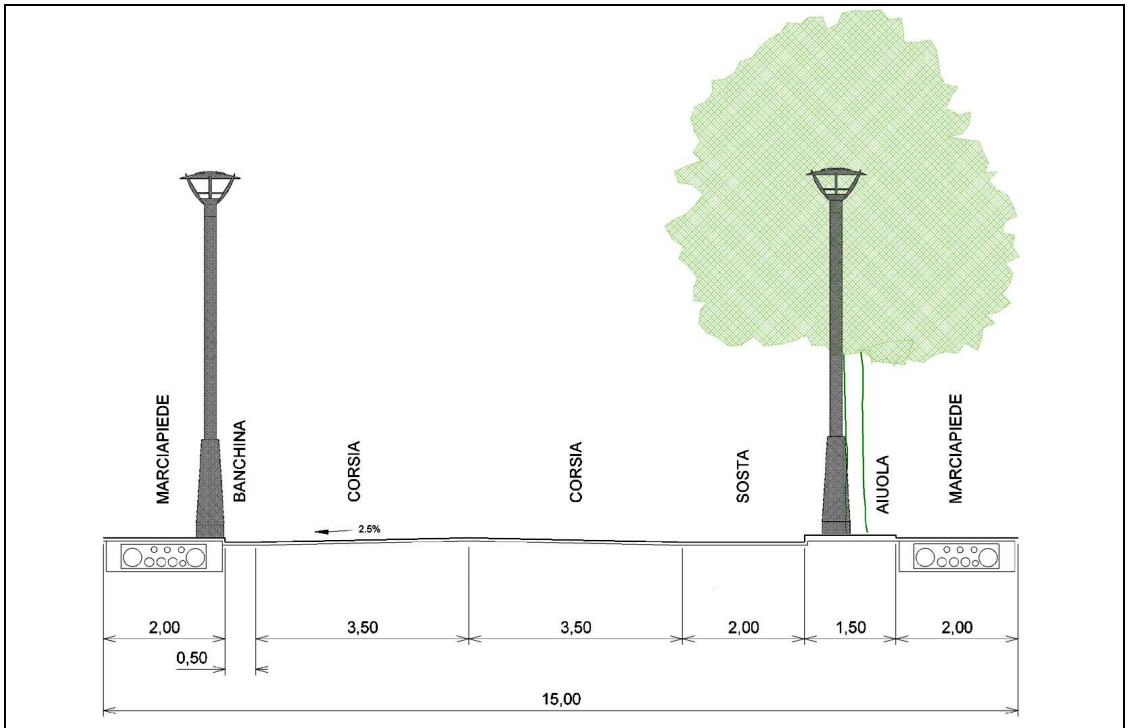
A. STRADA URBANA CON SEMPLICE ALBERATURA



B. STRADA URBANA DI QUARTIERE E LOCALE PRINCIPALE CON DOPPIA ALBERATURA

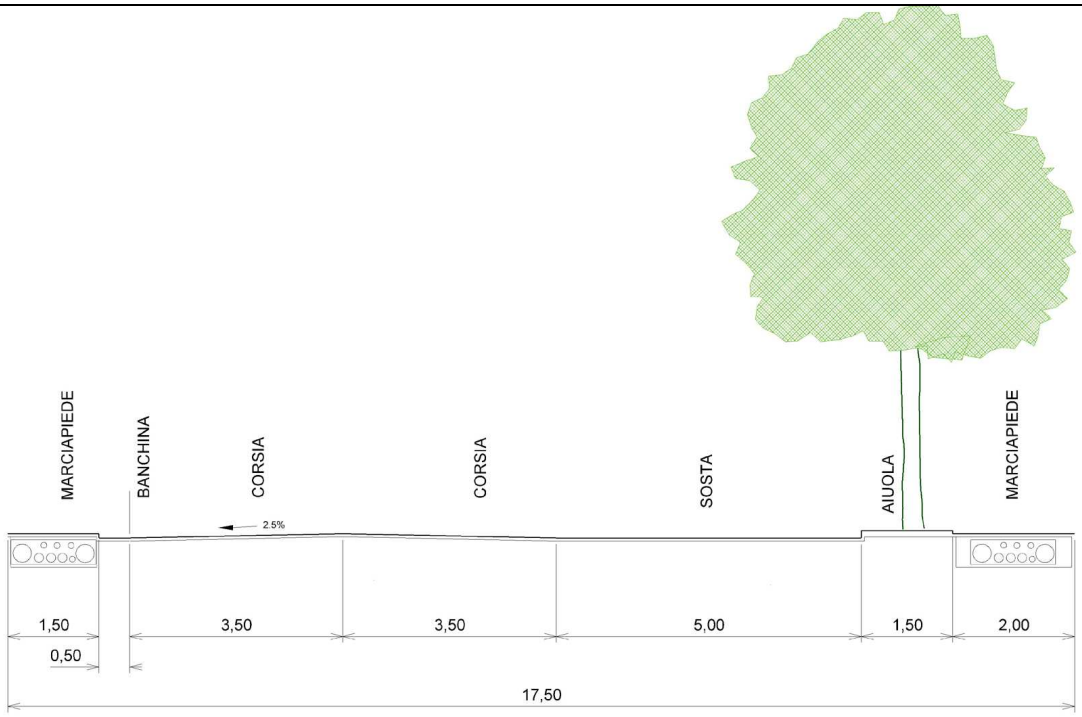


C. STRADA URBANA DI QUARTIERE E LOCALE PRINCIPALE CON PISTA CICLABILE

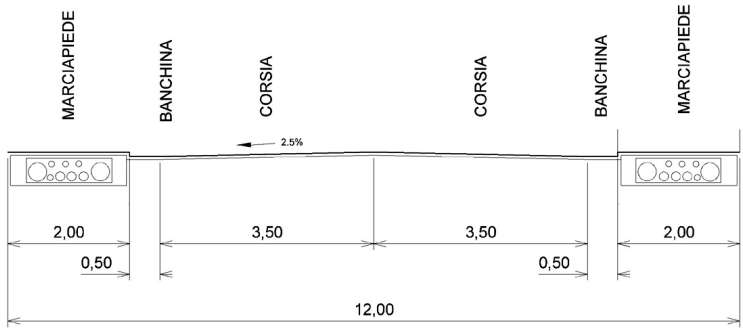


D. STRADA URBANA CON SEMPLICE ALBERATURA E SPAZIO DI SOSTA

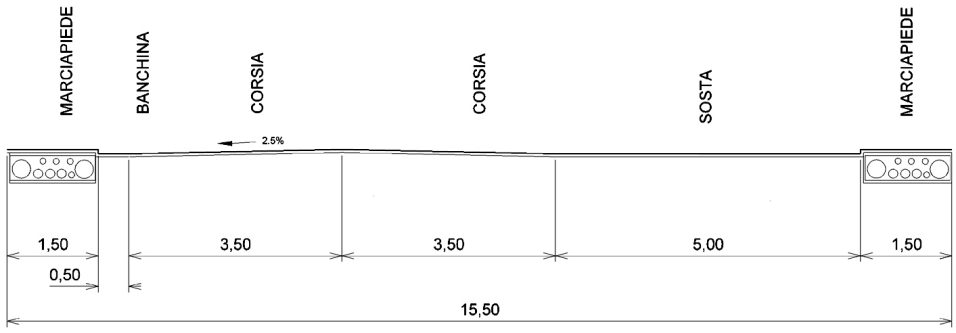
E. STRADA URBANA CON ALBERATURA E SPAZIO DI SOSTA DOPPI



F. STRADA URBANA CON SEMPLICE ALBERATURA E SPAZIO DI SOSTA A PETTINE



G. STRADA URBANA SEMPLICE



H. STRADA URBANA SEMPLICE CON PARCHEGGIO A PETTINE

Art. 72. Fasce di rispetto stradale e ferroviario e distanze minime dal confine stradale

1. **INDIVIDUAZIONE**. La profondità delle fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche esterne al centro abitato deve in ogni caso intendersi non inferiore a quella stabilita dal Nuovo Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione, in relazione alla classificazione della rete stradale. Le fasce di rispetto ferroviario sono previste e indicate nelle planimetrie del PSC, sia all'interno sia all'esterno del territorio urbanizzato e la loro profondità deve in ogni caso intendersi non inferiore a 30 m misurati dal ciglio o piede della scarpata ferroviaria.
   Le fasce di rispetto cartografate sono indicative: le esatte misure sono da calcolarsi ai sensi delle normative dei citati decreti.

2 **USI AMMESSI**. Le fasce di rispetto stradale o ferroviario nelle zone non urbane sono destinate alla tutela della viabilità e delle ferrovie esistenti, nonché eventualmente al loro ampliamento e alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura, barriere antirumore, elementi di arredo urbano.
   Sono ammessi gli usi
   - f43 *Reti tecnologiche e relativi impianti*
   - f46 *Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria*
   - f47 *Mobilità veicolare*
   - f48 *Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale*

f49 *Parcheggi pubblici in sede propria*

oltre agli usi esistenti, ivi compresa la continuazione della coltivazione agricola. Nelle fasce di rispetto stradale è ammesso inoltre l'uso

b10 *Distribuzione carburanti per uso autotrazione*

nei limiti e con le prescrizioni di cui al successivo art. 74.

3 Le fasce di rispetto stradale e ferroviario nelle zone urbane, ove previste, possono essere destinate alla realizzazione di barriere antirumore, verde di arredo, verde privato, verde pubblico (con i limiti di cui all'art 17 comma 5), a parcheggi pubblici e privati.

4 Le fasce di rispetto stradale che siano ricomprese all'interno di comparti attuativi devono essere sistemate nell'ambito del PUA. Per esse valgono le seguenti prescrizioni:

a) per una fascia della larghezza di ml. 10,00 a partire dal confine stradale l'area deve essere sistemata a verde a servizio ed arredo della sede stradale e ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale in aggiunta alle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi di cui all'art 65 qualora sia adiacente a tali aree; in alternativa tale area potrà rimanere nella disponibilità dei privati se confinante con lotti di proprietà privata.

b) per la parte restante oltre i primi dieci metri le aree ricadenti nella fascia di rispetto stradale possono essere sistemate o come superfici private di pertinenza degli interventi edilizi, o come superfici eventualmente da cedere ma comunque destinate all'uso pubblico (parcheggi, verde attrezzato, strade) computabili nel quadro delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi di cui all'Art. 54

5 **TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO**. I diritti edificatori calcolati in base all'indice territoriale e fondiario applicati alle aree perimetrate dal RUE sull'intera superficie comprendente le fasce di rispetto possono essere utilizzati solo all'esterno di tali fasce non edificabili, con l'eccezione di quanto previsto ai succ. commi 6 e 7.

6 Negli edifici esistenti in fasce di rispetto stradali e ferroviarie alla data di adozione del RUE possono essere effettuati interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione.

7 Nelle fasce di rispetto ferroviario all'interno del territorio urbanizzato sono ammessi interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento in deroga alla fascia di tutela, qualora autorizzati dall'ente proprietario della ferrovia, sempreché siano ammissibili ai sensi delle altre norme urbanistiche, edilizie e ambientali.

Nelle fasce di rispetto stradale, poste all'esterno del territorio urbanizzato, sono ammessi ampliamenti sul lato opposto al fronte prospiciente la sede stradale negli edifici destinati alle abitazioni degli imprenditori agricoli professionali e alle residenze non funzionali all'attività agricola, sempre che ciò sia possibile in base alle condizioni riportate rispettivamente all'Art. 46 e all'art. 49.

Per costruzioni ad uso U10 (*Distribuzione carburanti per uso autotrazione)*, sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio nei limiti e con le prescrizioni di cui all'art. 74.

8 **DISTANZE DALLE STRADE INTERNE AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO**
Ad integrazione delle norme del Codice della Strada, negli interventi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento di edifici, devono essere rispettate le seguenti distanze minime dal confine stradale:
- m 10,00 per le strade urbane di quartiere - tipo E;
- m 5,00 per le strade urbane locali - tipo F - se aventi una larghezza complessiva superiore a m 7,00;
- m 5,00 per le altre strade urbane locali;

È ammesso non rispettare tali distanze minime sulla base di Piani urbanistici attuativi.

9 Per tutti i manufatti diversi dagli edifici si applicano le norme del RUE relative alle distanze minime dal limite di sede stradale. Per la realizzazione di recinzioni e per l'impianto di siepi o alberature valgono inoltre, nelle fasce di rispetto stradale, le disposizioni del Codice della Strada e suo Regolamento di applicazione, e, nelle fasce di rispetto ferroviario, le norme di cui al D.P.R.. 11/7/1980 n. 753. 8 e fasce di rispetto, se adibite alle colture agricole, sono computabili come superficie aziendale ai fini dell'applicazione delle norme relative alle zone agricole.

10 **ALLINEAMENTO PREVALENTE PER LE NUOVE COSTRUZIONI**
Nei casi di edificazione in lotti liberi o di ampliamenti edilizi in zone già edificate, l'Amministrazione Comunale può autorizzare distanze dalle strade inferiori rispetto a quelle minime, in modo da formare un unico allineamento.

11. In attesa di POC, nei corridoi interessati da nuova viabilità di progetto non possono essere realizzati interventi che possano in futuro impedire o condizionare l'attuazione.
Nel territorio comunale sono indicati i seguenti corridoi stradali di progetto:
- Strada di Gronda (Variante alla SP 14;
- Variante alla SP 13 in località Stradone;
- Variante alla SS. 9.

rappresentati nella cartografia in scala 1:2.000

Art. 73. Percorsi pedonali e piste ciclabili

1 **INDIVIDUAZIONE**. Nelle planimetrie del PSC e del RUE sono indicati, con rappresentazione schematica, i principali percorsi pedonali e ciclabili pubblici esistenti e da realizzare. Tali individuazioni ha un valore di massima per quanto riguarda la localizzazione dei tracciati, i quali, ove non già esistenti, andranno esattamente individuati e localizzati sulla base di specifici progetti comunali di opere pubbliche previo il loro inserimento nel POC.

2 **REQUISITI TIPOLOGICI**. La sezione dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a m 1,50, da elevarsi ad almeno m 3,0 nel caso di percorsi alberati; minori ampiezze sono consentite solo nei tratti condizionati da edifici preesistenti.

3 La larghezza ordinaria dei percorsi pedonali può ridursi fino al minimo di m 1,20 solo in corrispondenza di punti singolari, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio urbano (pali, segnali, panchine, cabine, contenitori per rifiuti, ecc.). In caso di

successiva apposizione di ulteriori manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, si deve comunque rispettare in qualsiasi punto la dimensione minima di m 1,20.

4 I percorsi pedonali, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In questa seconda eventualità, i percorsi dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata, secondo soluzioni tecniche conformi alle prescrizioni finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche.

5 Nella definizione in sede di POC di interventi di qualificazione e integrazione della rete dei percorsi pedonali, dovrà essere privilegiata la realizzazione dei tratti di percorsi che garantiscano attraverso opportune soluzioni tecniche la fruibilità alle persone disabili e ai non vedenti, con priorità per i percorsi che collegano almeno attraverso una modalità facilitata e protetta i luoghi urbani di uso più frequente e di maggiore utilità pubblica.

6 Negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà realizzare una adeguata visibilità reciproca fra il veicolo in manovra e il percorso pedonale.

7 Le pavimentazioni dei percorsi pedonali devono garantire una superficie continua e non sdrucciolevole.

8 Le piste ciclabili devono avere una larghezza non inferiore a 2,50 m affinché possano garantire il passaggio di biciclette nei due sensi. In presenza di punti singolari deve essere comunque garantita la larghezza di 2 m

9 Le piste ciclabili devono essere di norma separate dalle carreggiate stradali da elementi fisici in rilievo o da opportuno dislivello. In questo secondo caso il percorso ciclabile dovrà essere adeguatamente raccordato nei punti di attraversamento della carreggiate.

10 Nei casi di attraversamenti carrabili della pista, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà assicurare le segnalazioni di attraversamento mediante appositi segnali, garantendo comunque una adeguata visibilità dal veicolo in manovra verso la pista ciclabile.

Art. 74. Impianti di distribuzione dei carburanti

1 Le aree per i nuovi impianti di distribuzione dei carburanti sono individuate dal POC.

2 Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano nel rispetto:
- del Decreto Legislativo 11/2/1998 n. 32 e successive modificazioni e integrazioni;
- della L.R. 18/7/1994 n. 33, per le parti non in contrasto con il suddetto D.Lgs, e successive modificazioni e integrazioni;
- dei requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati di cui al Decreto 20/10/98;

e delle norme di cui ai commi seguenti.

3 AMBITI DI LOCALIZZAZIONE DI NUOVI IMPIANTI

Nuovi impianti di distribuzione di carburanti possono essere realizzati esclusivamente secondo le tipologie delle "stazioni di rifornimento" e "stazioni di servizio" e possono essere localizzati esclusivamente:

- nelle zone destinate a sede stradale di cui al precedente art. 72;
- negli ambiti specializzati per attività produttive;
- nel territorio rurale, esclusivamente in fregio alle strade statali o provinciali; nel territorio rurale l'impianto può occupare una fascia della profondità massima di m. 50 dal limite della sede stradale;

L'insediamento di nuovi impianti è comunque condizionato al rispetto di tutte le condizioni e vincoli di tutela ambientale, paesaggistica e storico-culturale di cui al Titolo IV; non è comunque ammesso l'insediamento di nuovi impianti in aree soggette a uno dei seguenti vincoli di natura ambientale e paesaggistica:

- fasce di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua,
- aree di particolare interesse paesaggistico-ambientale,
- aree boscate.

4 PARAMETRI EDILIZI

a) Stazioni di servizio: 0,15 mq./mq. SU

b) Stazioni di rifornimento: 0,10 mq./mq. SU

c) Chioschi: 60 mq. SU

Sono fatte salve maggiori SU esistenti.

H max = 5,0 m (con esclusione delle parti interrate) ad eccezione delle pensiline;

(nei soli impianti di nuova realizzazione) SF min = 3.000 mq e SF max = 10.000 mq

(nei soli impianti di nuova realizzazione) SP min = 20% della SF;

distanza minima degli edifici (con esclusione delle pensiline) dalla sede stradale:

- all'esterno del territorio urbanizzato pari all'ampiezza della fascia di rispetto stradale, con un minimo di m 20;
- all'interno del Territorio Urbanizzato: m 10, ovvero pari alla distanza degli edifici preesistenti dell'impianto, se inferiore a 10 m
- distanza minima delle pensiline dalla carreggiata stradale: m 3.
- distanza minima di edifici e impianti dai confini di proprietà: m 10.

5 DESTINAZIONI D'USO complementari compatibili

Negli impianti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari:

- attività di commercio al dettaglio di vicinato (U5), nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'art. 1 del D.L. 11/2/1998 n. 32;
- pubblici esercizi (U10);
- servizi di lavaggio grassaggio, assistenza ai veicoli, attività artigianali di servizio ai veicoli;
- negli impianti esistenti è inoltre ammesso – se già in essere alla data di adozione del presente RUE - l'uso a1;

6 PRESCRIZIONI in rapporto alla sede stradale.

Si richiama il rispetto delle norme previste all'art. 60 del D.P.R. 495/92 – "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada".

Lo spartitraffico deve essere ubicato a una distanza minima di m 2 dalla carreggiata stradale ed avere una profondità minima di m 0,8.

7 MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI

Gli impianti devono essere dotati di opere di mitigazione che li rendano compatibili con gli usi circostanti.

In ogni impianto deve essere prevista la raccolta delle acque di "prima pioggia" da tutto il piazzale (orientativamente i primi 5 mm di pioggia); le acque di prima pioggia e le acque nere devono essere convogliate ad un depuratore pubblico o, in alternativa, ad idoneo impianto privato. La gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio da aree esterne dovrà avvenire in conformità alla Del. GR 286/2005

Negli impianti situati al di fuori del Territorio Urbanizzato si prescrive la formazione di una cortina alberata (posta lungo tutto il confine dell'impianto eccetto che sul lato della strada) costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte.

8 ATTUAZIONE

La realizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti può avvenire per intervento edilizio diretto subordinato alla stipula di una convenzione da concordare con il Comune che disciplini la realizzazione delle opere di mitigazione.

9 IMPIANTI PREESISTENTI

Gli impianti di distribuzione preesistenti interni al Territorio Urbano la cui collocazione viene considerata compatibile dal punto di vista urbanistico e igienico-sanitario sono individuati con un apposito simbolo nelle tavole del RUE. In tali impianti possono essere realizzati tutti i tipi di interventi edilizi nel rispetto delle norme di cui al presente articolo, a prescindere dalle norme dell'ambito in cui ricadono. Nelle abitazioni in essere alla data di adozione del presente RUE è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia, con eventuale aumento della Su all'interno del volume esistente.

CAPO 3.D. RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI

Art. 75. Elettrodotti e relative fasce di rispetto

1. Ai fini dell'attuazione del Decreto del 29.05.08 "Approvazione delle procedure di misura e valutazione dell´induzione magnetica", del DM del 29.5.2008, concernente l´approvazione della metodologia di calcolo delle fasce di rispetto per gli elettrodotti, della L.R. 30/2000 e ss.mm.ii. nonché della relativa "Direttiva" per l'applicazione, di cui alla de-

libera della G.R. n. 197 del 20/2/2001 come modificata dalla D.G.R. 1449/2001, le Tavole del PSC individuano con apposite grafie gli elettrodotti esistenti con tensione pari o superiore a 15 kV (alta e media tensione), le cabine primarie, nonché i nuovi elettrodotti ad alta o media tensione da realizzare di cui sia stato presentato il progetto da parte dell'Ente gestore entro la data di adozione delle presenti norme.

2. Al contorno degli elettrodotti ad alta tensione e al contorno dei soli elettrodotti a media tensione in conduttori aerei nudi, è indicata inoltre nelle medesime tavole una "fascia di attenzione" – preliminare alla definizione della effettiva fascia di rispetto di cui al comma seguente - nella quale si applicano le disposizioni di cui al DM 29 maggio 2008.

3. All'interno delle fasce di attenzione, per gli interventi edilizi dovrà essere richiesta all'Ente Gestore la verifica e il dimensionamento della fascia di rispetto (inedificabile), sulla base dei parametri e secondo i criteri di calcolo indicati dal citato decreto:

   — *all'interno del centro urbano:*
   — 0,2 µTesla per edifici sensibili, quali quelli destinati a scuole, ospedali, asili e per le aree verdi attrezzate;
   — 0,5 µTesla per edifici che prevedano la permanenza di persone per un tempo superiore alle quattro ore giornaliere;

   — *all'esterno del centro urbano:*
   — 0,2 µTesla per edifici sensibili, quali quelli destinati a scuole, ospedali, asili, per le aree verdi attrezzate e per gli edifici che prevedano la permanenza di persone per un tempo superiore alle quattro ore giornaliere.

4. Le dimensioni delle fasce di attenzione per gli elettrodotti AT/MT, definite per ciascun lato a partire dall'asse centrale delle linee, sono:
   — Linee AT tipologia non standard: 80 metri su tutto il territorio comunale.
   — Linee AT terna singola asimmetrica: 50 metri all'esterno del centro urbano; 30 metri all'interno del centro urbano.
   — Linee MT aree in conduttori nudi terna singola: 20 metri all'esterno del centro urbano; 13 metri all'interno del centro urbano.
   — Linee MT aree in conduttori nudi terna doppia: 28 metri all'esterno del centro urbano; 18 metri all'interno del centro urbano.
   — Linee MT cavo singolo aereo/interrato: 3 metri all'esterno del centro urbano; 2 metri all'interno del centro urbano.
   — Linee MT cavo doppio aereo/interrato: 4 metri all'esterno del centro urbano; 2,5 metri all'interno del centro urbano.

5. Le condizioni definite per gli interventi come sopra riportate devono intendersi allo stesso modo applicabili anche nel caso di realizzazione di nuovi impianti elettrici rispetto al tessuto edilizio esistente secondo le prescrizioni ed i limiti posti dal presente articolo.

6 La realizzazione di nuovi elettrodotti, la modifica di quelli esistenti, ivi compresi gli interventi di risanamento, è soggetta alle norme nazionali e regionali vigenti nonché a quelle del PTCP.

7 Le fasce di attenzione individuate graficamente nelle tavole del PSC decadono o si modificano di conseguenza qualora la linea elettrica venga spostata o interrata.

8. Le fasce di attenzione sono man mano sostituite dalle effettive fasce di rispetto comunicate dall'Ente gestore, senza che questo costituisca Variante al presente Regolamento.

9. All'interno delle fasce di rispetto come sopra individuate o modificate, gli interventi edilizi devono rispettare le disposizioni di cui al R.D. 11/12/1933, n. 1775, al D.P.R. 11/07/1980, n. 753, alla L. 28/06/1986, n. 339, al D.M. 21/03/1988 n. 449 e s. m. e i., alla L.R. 31/10/2000, n. 30, alla relativa Direttiva per l'applicazione, emanata dalla G.R. il 20/02/2001, con deliberazione n. 197 e s. m., ed altresì alla L. 22/02/2001, n. 36 e al D.P.C.M. 08/07/2003.

10. In particolare non sono ammessi interventi, edilizi o di cambio d'uso, che diano luogo a nuovi recettori sensibili, ovvero, ai sensi dell'art. 13 della citata L.R. 30/2000, le attrezzature scolastiche, le aree a verde attrezzato, gli ospedali, nonché ogni altro edificio adibito a permanenza di persone pari o superiore a quattro ore giornaliere.

11. Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto, già adibiti ad usi che rientrano fra i recettori sensibili, sono ammessi interventi edilizi di recupero e di cambio d'uso a condizione che non comportino alcun incremento del numero di persone esposte, dei valori di esposizione, del tempo di esposizione.

12. Per ogni richiesta di permesso di costruire o D.I.A. per interventi che ricadano in tutto o in parte all'interno delle fasce di rispetto, l'avente titolo deve allegare la documentazione necessaria a dimostrare il rispetto delle norme di tutela di cui alla L.R. 30/2000 e relativa Direttiva, delle eventuali ulteriori norme applicabili di emanazione nazionale, nonché delle disposizioni dei precedenti commi. Tale documentazione è rappresentata dagli elementi topografici atti a definire con precisione la distanza dell'impianto rispetto all'immobile oggetto di intervento e dall'attestazione dell'ampiezza effettiva della fascia di rispetto rilasciata da parte dell'Ente gestore.

Art. 76. Gasdotti

1 La tavola 2 del PSC indica il tracciato dei gasdotti che interessano il territorio comunale. Le relative fasce di rispetto da assicurare negli interventi sono variabili in funzione della pressione di esercizio e del diametro delle condotte.

2 Per tutti gli interventi che prevedano la realizzazione di opere edilizie o infrastrutturali o modificazioni morfologiche del suolo in prossimità di un gasdotto, è fatto obbligo al richiedente, preliminarmente alla richiesta di concessione, di prendere contatto con l'Ente proprietario del gasdotto per individuare eventuali interferenze e relativi provvedimenti.

Art. 77. Impianto di tiro a segno

1. Nelle aree che le tavole del RUE individuano come "aree di tutela dell'impianto di tiro a segno" è vietata la realizzazione di qualsiasi nuovo edificio o manufatto; gli edifici esistenti sono soggetti a manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conser-

vativo, in base alle possibilità individuate dalle specifiche norme di ambito.

2. Eventuali interventi ulteriori rispetto a quelli previsti al comma precedente potranno essere autorizzati, nel rispetto delle specifiche norme di ambito, attraverso il POC e nel rispetto delle limitazioni stabilite dalle specifiche norme che regolano l'esercizio dell'impianto.

Art. 78. Attrezzature generali, impianti tecnologici, magazzini comunali

1 Comprendono:
- attività e attrezzature connesse alla difesa, alla pubblica sicurezza e protezione civile (aree per attrezzature militari, servizi di pubblica sicurezza e ordine pubblico, aree per le attrezzature e i servizi della protezione civile)
- servizi e impianti tecnici della pubblica amministrazione in genere
- servizi e impianti tecnici facenti parte di reti tecnologiche, gestite da Enti erogatori di servizi di interesse collettivo
- magazzini e depositi della pubblica amministrazione.

2 Le attrezzature di cui al presente articolo sono realizzate secondo le specifiche procedure, in base ai parametri e criteri stabiliti dagli Enti e Aziende competenti.

3 Negli ambiti destinati ad attrezzature sono ammessi gli usi direzionali e di servizio connessi alla gestione delle attività insediate (sede SIS in ambito URB.t, e altri).

4 E' fatto obbligo di realizzare i parcheggi pertinenziali ed eventualmente la dotazione di parcheggi pubblici valutata necessaria al tipo di insediamento.

Art. 79. Impianti di produzione e commercializzazione di energia alimentati da fonti energetiche rinnovabili (FER)

1. Gli impianti di cui all'uso c29.2 (Impianti di produzione e commercializzazione di energia, quali ad esempio i campi fotovoltaici, gli impianti ad energia eolica o gli impianti a biomassa, con esclusione di quelli relativi all'uso d38.2) sono programmati in sede di POC e sono soggetti alla procedura di cui al DM 10/09/2010 e alla Del. A.L. dell'Emilia-Romagna 28/2010 se di potenza superiore a:

Fonte	Soglie
Eolica	< 60 kW
Solare fotovoltaica	< 20 kW
Idroelettrica	< 100 kW
Biomasse	< 200 kW
Biomassa (gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas	< 250 kW

Le possibilità di localizzazione di tali impianti è condizionata al rispetto della legislazione di riferimento (DM 10/09/2010) ed in particolare della citata Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna 28/2010 e ss.mm.ii.

Sono comunque fatte salve tutte le normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico.

2. La realizzazione di questi impianti è sempre ammessa:
   - sul coperto degli edifici, ad esclusione di quelli di valore storico-artistico, di interesse testimoniale (ES) o compresi negli ambiti AS e IS;
   - negli ambiti specializzati per attività produttive
   - nel territorio rurale, ad eccezione delle aree di riequilibrio ecologico e dei siti della RETE NATURA 2000:

   L'esclusione di cui sopra non si applica agli impianti:
   - esclusivamente finalizzati alla produzione per autoconsumo;
   - con potenza elettrica nominale fino a 20 kWp;

3. Per gli impianti di produzione e commercializzazione alimentati a biomassa è inoltre esclusa l'installazione negli ambiti agricoli periurbani AAP.

4. La realizzazione di impianti a terra di potenza superiore a 20 kW è subordinata alla stipula di una convenzione che ne disciplini gli specifici aspetti di compatibilità ambientale (impatto paesaggistico, emissioni in atmosfera, mitigazioni, ecc.) e preveda l'obbligo di demolizione degli edifici eventualmente presenti e di bonifica del sito in caso di dismissione.

5. L'autorizzazione alla realizzazione di impianti di produzione di energia a terra non costituisce in alcun caso modifica della classificazione urbanistica dell'area, come definita dal PSC e dal RUE. In particolare, in territorio rurale, dopo la scadenza della convenzione che regolamenta l'utilizzo temporaneo dell'area con finalità di produzione energetica, l'area stessa è disciplinata in base alle norme del PSC e del RUE relative all'ambito rurale di appartenenza. Per gli impianti alimentati a biomassa si applica in particolare quanto previsto all'art. 6.9 comma 3 del PSC relativamente alla ubicazione della centrale all'interno di un ambito territoriale in grado di offrire la materia prima necessaria, con biomasse stabilmente ottenute, per almeno il 70% (settanta per cento) del fabbisogno, entro un raggio di 50 chilometri dall'impianto.

CAPO 3.E - DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DELL'INQUINAMENTO

Art. 80. Classificazione acustica del territorio comunale

1. Ai sensi della Legge quadro sull'inquinamento acustico (L. n. 447/1995) e della L.R. 9.5.2001 n. 15 "Disposizioni in materia di inquinamento acustico", il Comune di Santarcangelo ha predisposto la classificazione del territorio in zone acustiche, a cui vengono assegnati valori di qualità (limiti di rumore) che sono da conseguire nel breve, nel medio e nel lungo periodo con le tecnologie e le metodiche di risanamento disponibili, per realizzare gli obiettivi di tutela previsti dalla Legge.

2. In base alle differenze riscontrate tra la situazione acustica attuale e quella prevista dalla zonizzazione acustica, il Comune individua i luoghi del territorio ove si rende necessaria un'opera di risanamento acustico, predispone allo scopo i "piani di risanamento acustico" ai sensi dell'art. 7 della L. 447/'95 e definisce priorità e progetti di intervento da inserire nel POC.

Art. 81. Applicazione della L.R. n. 18/2003 sull'inquinamento luminoso

1 Ai sensi della L.R. 29.9.2003 n. 19, della Delibera di Giunta - N.ro 2005/2263 (Direttiva per l'applicazione dell'art. 2 della Legge) e della circolare esplicativa n. 14096 del 10.12.2006 il Comune di Santarcangelo predispone l'adeguamento del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) di cui alla L.R. 20/00 alle disposizioni della direttiva, definendo un abaco, cioè una guida, nel quale indicherà le tipologie dei sistemi e dei singoli corpi illuminanti ammessi tra cui i progettisti e gli operatori possono scegliere quale installare.

2. Ai fini dell'adeguamento di cui al precedente comma 1, il Comune:
   a) nelle "zone di protezione" di cui all'art. 3 della Direttiva (sistema regionale delle aree naturali protette, siti della Rete Natura 2000) predispone un censimento degli impianti esistenti, per identificare quelli non rispondenti ai requisiti della presente direttiva, indicando modalità e tempi di adeguamento. Per tali zone di protezione inoltre, il Comune pianifica l'eventuale sviluppo dell'illuminazione;
   b) sulla base dello stato dell'impianto, ne pianifica la sostituzione in conformità alla presente direttiva;
   c) predispone una pianificazione e programmazione degli interventi ai sensi dell'art. A-23 della LR. 20/2000 anche in funzione dei risparmi energetici, economici e manutentivi conseguibili, perseguendo la funzionalità, la razionalità e l'economicità dei sistemi, ed assicurando innanzitutto la salvaguardia della salute e la sicurezza dei cittadini e la tutela degli aspetti paesaggistico-ambientali.

CAPO 3.F. RISPARMIO DELLE RISORSE E CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Per quanto non espressamente citato nelle disposizioni di cui al presente Capo, si fa riferimento all' "Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici, approvato con Del. C.R. Emilia-Romagna n. 156 del 4 marzo 2008, integralmente recepito nel presente R.U.E. nei Requisiti tecnici delle opere edilizie, di cui al Regolamento Edilizio tipo della Regione Emilia-Romagna, riportati nell'elaborato "Requisiti tecnici degli edifici", facente parte del presente RUE.

Art. 82. Risparmio dei consumi idrici

1 Il RUE definisce come prioritario l'obiettivo del contenimento dei consumi idrici sia attraverso la riduzione dei consumi, sia attraverso l'utilizzo delle acque meteoriche.
A tal fine è fatto obbligo, per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia complessiva, di attenersi a disposizioni relative a:

- obbligo di riutilizzo delle acque meteoriche raccolte dalle coperture degli edifici per l'irrigazione del verde pertinenziale, lavaggio piazzali, usi tecnologici domestici
- introduzione della doppia rete idrica, con utilizzo delle acque grigie (ad es. per l'alimentazione delle cassette di scarico)
- corretto dimensionamento della portata delle reti di scarico e smaltimento
- installazione di dispositivi per la regolamentazione dei flussi idrici (rubinetti, cassette di scarico, ecc.).

REQUISITI, PRESTAZIONI MINIME E CRITERI APPLICATIVI

2 Recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture
Negli interventi di Nuova Costruzione e Ristrutturazione Edilizia totale di edifici residenziali, produttivi, terziario-direzionali, agricoli è fatto obbligo (fatti salvi casi di impossibilità tecnica ade-guatamente documentata) di installare un impianto di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche provenienti dalla copertura degli edifici, per consentirne l'impiego per usi compatibili, e di predisporre una rete di adduzione e distribuzione idrica delle stesse acque all'interno e all'esterno dell'edificio. L'impianto dovrà essere conforme a quanto previsto dal Requisito Volontario 8.2 di cui all'allegato "Requisiti Tecnici degli edifici".
Per la realizzazione dell'intervento dovranno essere allegati alla richiesta del Permesso di Costruire:

a. Descrizione dell'impianto corredata da elaborati grafici dettagliati al fine di dimostrare la conformità della soluzione tecnica adottata che dovrà avere i seguenti requisiti:

- manto di copertura privo di sostanze nocive;
- collettori di raccolta e di scarico impermeabili, idoneamente dimensionati e collegati al manto di copertura privi di sostanze nocive;
- sistema di esclusione dell'acqua di prima pioggia, corrispondente a 5 mm di pioggia

per i primi 15 minuti;
- pozzetto ispezionabile con sistema di filtrazione meccanica;
- vasca di accumulo ispezionabile collegata ai collettori di raccolta, priva di materiali nocivi, preferibilmente interrata;
- sistema antisvuotamento, collegato alla rete idrica principale, con relativo disgiuntore;
- valvole e conduttura di sfogo per il troppo pieno delle vasche, collegate alla rete fognaria delle acque chiare;
- pompe di adduzione dell'acqua tipo autoadescante;
- rete autonoma di adduzione e distribuzione collegata alle vasche d'accumulo idoneamente dimensionata e separata dalla rete idrica principale a norma UNI 9182, con adeguate segnalazioni visive delle tubature e dicitura "non potabile" e relativo contatore omologato in entrata;
- eventuale conduttura di immissione nella rete duale di uso pubblico a norma UNI 9182 con relativo disgiuntore e contatore.

b. Calcolo del fabbisogno idrico e del volume di acqua captabile dalla copertura:

Determinazione del fabbisogno idrico (F.I.)

per i nuovi edifici abitativi va valutato come fabbisogno idrico il consumo complessivo previsto, per gli usi compatibili ammessi, in relazione al numero di abitanti equivalenti (consumo stimato di 120 litri al giorno per ab. equivalente), pertanto si calcola in base alla seguente relazione:

F. I. = N. Ab. Eq. x 120 l/g

per gli edifici esistenti il fabbisogno idrico fa riferimento una percentuale del 60% dei consumi annui contabilizzati in precedenza.

Determinazione del volume di acqua captabile in un anno dalla copertura (V.C.)

Il volume di acqua meteorica captabile in un anno dalle coperture dell'edificio; si calcola in base alla seguente relazione:

V.C.= S.C. x P.C.

dove:

- S. C. Superficie utile di Captazione, è la superficie del coperto dell'edificio;
- P.C., Valore medio delle precipitazioni meteoriche, è espresso in mm di pioggia annui.

Determinazione del volume del serbatoio di accumulo (S.A.)

Il volume teorico di accumulo delle acque meteoriche captate, si calcola in relazione al fabbisogno idrico ed al periodo di secca, stimato in 40gg:

V.A. = F. I. x 40gg

Qualora il volume di acqua captabile in un anno dalla copertura (V.C.) risulti inferiore rispetto al volume teorico di accumulo (V.A.) per il dimensionamento della vasca può essere utilizzato il valore V.C.

c. Dimensionamento del serbatoio di accumulo (S.A.):

Il serbatoio di accumulo, ai fini del soddisfacimento del requisito, dovrà avere un volume pari ad almeno un quarto del volume teorico determinato ai sensi del precedente punto b)

S.A. = 0,25 x V.A.

3. A lavori ultimati, al fine della verifica della corretta esecuzione dell'impianto dovrà essere presentato:
   - Giudizio sintetico di un tecnico abilitato, basato sulla presenza dei dispositivi descritti nella soluzione tecnica, sull'idoneità dei modo in cui sono installati, sulla reciproca compatibilità, sull'idoneità degli usi idrici previsti;
   - Dichiarazione di conformità rilasciata dall'impresa installatrice dell'impianto di adduzione e distribuzione, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37. Elenco esemplificativo e non esaustivo degli usi compatibili, esterni agli edifici:
   - annaffiatura delle aree verdi;
   - lavaggio delle aree pavimentate;
   - lavaggio auto;
   - usi tecnologici.
   - Interni agli edifici:
   - alimentazione delle cassette di scarico dei W C.;
   - alimentazione di lavatrici (a ciò predisposte);
   - alimentazione idrica per piani interrati e lavaggio auto;
   - usi tecnologici relativi, per esempio, a sistemi di climatizzazione passiva/attiva.

Art. 83. Risparmio energetico e riduzione delle emissioni di gas climalteranti

1 Gli interventi edilizi di nuova costruzione e di ristrutturazione e ampliamento di edifici esistenti sono soggetti alle disposizioni contenute nell' "Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici" approvato con Del.C.R. n. 156 del 4 marzo 2008, in applicazione del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" e al D.Lgs. "Disposizioni correttive ed integrative al D.Lgs. 19.8.2005 n. 192"

2 In sede di pianificazione attuativa per gli interventi soggetti a piano particolareggiato deve essere redatto uno studio di fattibilità per l'impiego di energie alternative (solare, fotovoltaico, co-generazione, ecc.), con obbligo di introduzione di misure finalizzate al contenimento dei con-sumi e all'impiego di risorse energetiche rinnovabili e a basso carico inquinante.

3 Fatte salve specifiche situazioni di impedimento tecnico (da documentare adeguatamente in sede di richiesta del titolo abilitativo) gli edifici di nuova costruzione devono essere progettati in base a corretti criteri bioclimatici, al fine di soddisfare requisiti di comfort attraverso il controllo passivo del microclima interno. Tali criteri riguardano:
   - il posizionamento dell'edificio e la distribuzione degli ambienti
   - la distribuzione delle aperture
   - l'impiego di materiali e prodotti con buone prestazioni energetiche
   - l'eventuale realizzazione di serre e altri sistemi di captazione e sfruttamento di energia solare passiva.

Art. 84. Certificazione energetica degli edifici

1 Gli interventi di nuova edificazione, di demolizione totale e ricostruzione di edifici esistenti, di ristrutturazione integrale di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1.000 mq. (punto a del par. 3.1 dell'Atto di Indirizzo Del. C.R. n. 156 del 4 marzo 2008) devono essere dotati, al termine dell'intervento e a cura del costruttore, di un attestato di certificazione energetica, rilasciato da un soggetto accreditato.

2 L'attestato di certificazione energetica è altresì obbligatorio, ai sensi del citato Atto di indirizzo, a decorrere dal 1 luglio 2010, per gli edifici e le singole unità immobiliari soggetti a trasferimento a titolo diverso o a locazione con contratto stipulato successivamente a tale data.

3 L'attestato di certificazione energetica ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio, ed è aggiornato ad ogni intervento che modifica la prestazione energetica dell'edificio o dell'impianto ovvero in relazione agli esiti dei controlli di efficienza energetica di cui al punto 8.8 dell'Atto di indirizzo e coordinamento (Del. C.R. n. 156 del 4 marzo 2008)

4 Sistema della classificazione della prestazione energetica degli edifici

Il sistema di classificazione energetica degli edifici è descritto nell'allegato 9 dell'Atto di indirizzo di cui alla Del.C.R. n. 156 del 4 marzo 2008.

La prestazione energetica è definita dal valore dell'indice EP complessivo (Eptot), determinato in base alla metodologia di calcolo di cui all'allegato 8 del citato Atto di indirizzo regionale n. 156/2008.

L'indice EP complessivo è espresso:

- in chilowattora per metro quadrato di Su dell'edificio per anno (kWh/m2anno) per gli edifici appartenenti alla classe E1 (edifici adibiti a residenza e assimilabili, come alberghi, pensioni e case per vacanze) in base alla definizioni contenute nell'allegato 1 del citato Atto di indirizzo regionale n. 156/2008
- in chilowattora per metro cubo di volume lordo delle parti di edificio riscaldate per anno (kWh/m3anno) per tutti gli altri edifici.

La classe energetica a cui l'edificio appartiene è determinata confrontando il valore del fabbisogno di energia primaria EPi + EPacs = EPtot con i parametri numerici associati ad ogni classe, secondo le tabelle seguenti:

Classi di prestazione energetica. Edifici di classe E1 (kWh/m2anno)

A$^+$	$EP_{tot} < 25$
A	$EP_{tot} < 40$
B	$40 < EP_{tot} < 60$
C	$60 < EP_{tot} < 90$
D	$90 < EP_{tot} < 130$
E	$130 < EP_{tot} < 170$
F	$170 < EP_{tot} < 210$
G	$EP_{tot} > 210$

Classi di prestazione energetica. Altri edifici (kWh/m3anno)

A	$EP_{tot} < 8$
B	$8 < EP_{tot} < 16$
C	$16 < EP_{tot} < 30$
D	$30 < EP_{tot} < 44$
E	$44 < EP_{tot} < 60$
F	$60 < EP_{tot} < 80$
G	$EP_{tot} > 80$

Art. 85. Interventi di miglioramento della prestazione energetica degli edifici

L'installazione di pannelli fotovoltaici o solari termici non è ammessa nell'ambito AS del capoluogo (Centro storico di Santarcangelo). I commi che seguono sono pertanto riferiti alle restanti parti del territorio comunale

1 Requisiti tecnici cogenti degli edifici

a) si assumono i requisiti cogenti come definiti nel Regolamento Edilizio-tipo della Regione Emilia-Romagna e dell'"Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici" approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 156 del 4/03/08;

b) per i nuovi edifici, qualora si dimostri il raggiungimento di un livello minimo di prestazione energetica superiore ai valori minimi vigenti alla data di adozione delle presenti Norme, sulla base delle disposizioni normative nazionali e regionali; è prevista una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria (U2), in conformità a quanto indicato all'art. 153 delle presenti Norme e nella Delibera Comunale di parametrazione degli Oneri Concessori alla quale si rimanda per le specifiche di calcolo degli sgravi.

2 Pannelli Fotovoltaici per la produzione di Energia Elettrica

2.1 Negli edifici di nuova costruzione e negli interventi di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione integrale di edifici esistenti con Su>1.000mq. è obbligatoria l'installazione di un impianto a pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica al fine di garantire una produzione energetica non inferiore a 1,0 KW per ciascuna unità residenziale e 0,5 KW per ogni 100 mq. di superficie utile di edifici non residenziali. Tali impianti devono essere preferibilmente installati sui tetti che presentano la superficie esposta a Sud ±30° ed inclinata tra i 20° e i 40° adeguandone l'inclinazi one a quello della falda al fine di evitare effetti estetici deteriori ed eccessiva resistenza al vento. In alternativa possono trovare collocazione anche sulle facciate degli edifici, sui terrazzi, pergolati, coperture di parcheggi e costruzioni annesse agli edifici.

Per la verifica del requisito dovrà essere allegata alla richiesta di Permesso di Costruire idonea relazione, ai sensi della vigente normativa in materia (Requisito 6.6 dell'Allegato 3 all'Atto di indirizzo e coordinamento Del.C.R. n. 156 del 4 marzo 2008), con il calcolo di progetto dell'impianto e una descrizione dettagliata del medesimo. In seguito all'esecuzione dei lavori, per l'ottenimento del Certificato di Conformità Edilizia, dovrà es-

sere presentata Dichiarazione di conformità dell'opera realizzata al progetto, sottoscritta dal Direttore del Lavori e Dichiarazione di conformità dell'impianto, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37, rilasciata dalla ditta installatrice.

2.2 L'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica al servizio dell'edificio deve avvenire di preferenza attraverso integrazione con la struttura architettonica dell'edificio, mediante posa sul piano di copertura dell'edificio, con pannelli aderenti o integrati ai tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda, e pertanto con componenti che non modificano la sagoma degli edifici stessi e la cui superficie non sia superiore a quella del tetto, a queste condizioni l'intervento è classificabile come manutenzione ordinaria e non è soggetto al rilascio di alcun titolo abilitativo, ai sensi del D.Lgs 115/08. In tutti gli altri casi l'installazione è soggetta alla preventiva presentazione di Comunicazione di attività edilizia libera, qualora ricorrano le condizioni di cui all'art. 6, comma 2, lettera e) del DPR 380/2001, ovvero di Denuncia di Inizio Attività, ai sensi dell'art. 8 L.R. 31/02, sempre che la potenza non superi i 20 KW.

I pannelli fotovoltaici possono inoltre essere installati nell'ambito del lotto di pertinenza in unità immobiliari dotate di giardino, se posizionati in zona non prospiciente le pubbliche vie o aree pubbliche, oppure a condizione che gli stessi vengano adeguatamente schermati con adeguate recinzioni armonizzate all'edificio principale o mediante piantumazione di siepi vive.

Per la verifica del requisito dovrà essere allegata alla richiesta di titolo abilitativo idonea relazione, ai sensi della vigente normativa in materia (Requisito 6.6 dell'Allegato 3 all'Atto di indirizzo e coordinamento Del.C.R. n. 156 del 4 marzo 2008), con il calcolo di progetto dell'impianto e una descrizione dettagliata del medesimo. In seguito all'esecuzione dei lavori, per l'ottenimento del Certificato di Conformità Edilizia, dovrà essere presentata Dichiarazione di conformità dell'opera realizzata al progetto, sottoscritta dal Direttore del Lavori e Dichiarazione di conformità dell'impianto, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37, rilasciata dalla ditta installatrice.

Nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti, di quelli di nuova costruzione e negli interventi di demolizione e ricostruzione è ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici su pergolati, a condizione che la superficie dei pannelli copra al massimo il 50% della proiezione al suolo della superficie del pergolato.

2.3 A conclusione dei lavori dovrà, in ogni caso, essere presentata copia della Dichiarazione di conformità dell'impianto, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37.

3. **Pannelli Solari Termici per la produzione di acqua calda sanitaria**

Negli edifici di nuova costruzione e negli interventi di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione integrale di edifici esistenti con Su>1.000mq., e in occasione di nuova installazione di impianti termici o di ristrutturazione degli impianti termici in edifici esistenti, l'impianto di produzione di energia termica deve essere progettato e realizzato in modo da coprire almeno il 50% di fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria con l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (pannelli solari termici). Per la verifica del requisito si fa riferimento al livello di prestazione minima indi-

cato nell'allegato 3, requisito 6.1.1 tab. B.1 e B.2 dell'Atto di indirizzo e coordi-namento Del.C.R. n. 156 del 4 marzo 2008. La dichiarazione di conformità dell'impianto termo-idraulico, rilasciata dalla ditta installatrice ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37, dovrà contenere specifica indicazione della realizzazione di tale predisposizione.

L'installazione di pannelli solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria è soggetta alle medesime prescrizioni di cui al comma 2.2 che precede, pertanto, qualora l'intervento avvenga mediante posa dei pannelli senza serbatoio sul piano di copertura dell'edificio, non è soggetta al rilascio di alcun titolo abilitativo, ma a "Comunicazione di inizio attività" ai sensi dell'art 6, comma 2 lettera e) del DPR 380/2001; in tutti li altri casi l'installazione è soggetto alla preventiva presentazione di Denuncia di Inizio Attività, ai sensi dell'art. 8 L.R. 31/02. A conclusione dei lavori dovrà, in ogni caso, essere presentata copia della Dichiarazione di conformità dell'impianto, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37.

4. **Cappotto Termico**

Negli interventi di recupero di edifici esistenti (che non prevedano la totale demolizione dell'edificio), la realizzazione di cappotto termico finalizzato al contenimento energetico, conformemente a quanto disposto dalla L. 10/91 e dal D. Lgs. 192/05 e successivi decreti attuativi e/o modificativi, non costituisce aumento della Superficie Utile e può derogare, nei limiti di cui all'art. 11 del D.Lgs 115/2008, dal rispetto della distanza tra fabbricati, dal confine di proprietà e dal confine di zona. Non è ammessa l'applicazione del cappotto termico negli edifici classificati soggetti ad interventi di Restauro scientifico e Restauro e risanamento conservativo e all'interno dell'ambito AS del Capoluogo (Centro storico di Santarcangelo).

TITOLO 4. NORME PER LA QUALITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI

CAPO 4A. APPLICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 86. Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento

1. L'utilizzazione totale o parziale della potenzialità edificatoria di una determinata superficie fondiaria, avvenuta sulla base di un titolo abilitativo (permesso di costruire o denuncia di inizio attività), implica che in ogni richiesta successiva di altre concessioni di nuova costruzione o ampliamento che riguardi in tutto o in parte le medesime superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, si deve tenere conto, nel calcolo della potenzialità edificatoria ammissibile, di quanto già realizzato, anche precedentemente ai vigenti strumenti urbanistici.

2. In assenza di titoli abilitativi a cui fare riferimento, qualora un'area a destinazione urbanistica omogenea, su cui esistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare gli indici e i limiti di distanza ammessi, ai sensi del RUE, nell'ambito in oggetto. Ogni lotto ricavato in difformità dalla presente norma non può formare oggetto autonomo di intervento edilizio.

3. Le norme di cui ai due precedenti commi non si applicano qualora venga effettuato il frazionamento di un'area conformemente ad una suddivisione fra zone omogenee diverse stabilita dal RUE stesso. Per "zone omogenee" si intendono quelle di cui al D.M. 2/4/1968 n. 1444. In questo caso l'eventuale edificazione in ciascuna delle due zone omogenee dovrà tenere conto solo di quanto preesiste nel medesimo ambito.

4. Ai sensi delle presenti norme si intende come edificio esistente quello regolarmente autorizzato, concesso o sanato ai sensi della legislazione in materia, oppure quello di cui sia comprovabile la realizzazione in data antecedente al 17/08/1942 nel territorio urbanizzato e al 1962 (Piano di fabbricazione) nel territorio rurale.

Art. 87. Rapporti minimi e massimi fra SU e S.ac.

1. In tutti gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento di edifici preesistenti all'esterno del centro storico , la Sa fuori terra non può superare il 50% della SU; la Sa interrata può essere sempre realizzata in aggiunta alla suddetta quota o comunque a quella ammessa dalle norme d'ambito, qualora si destinata ad autorimesse e sia contenuta all'interno della sagoma dell'edificio.
   Cantine ed autorimesse, per ogni unità immobiliare, non possono in ogni caso essere complessivamente inferiori a 20 mq di superficie. Le superfici accessorie fuori terra o interrate eccedenti la sagoma dell'edifico e/o eccedenti il 50 % della Su come sopra definito sono da computarsi come Su ai fini del rispetto degli indici edificatori, salvo diversa disposizione delle norme del RUE. (art. 2.j comma 1 dell'Allegato 1 "Definizioni")

2. Nelle unità edilizie prevalentemente residenziali costituite da dieci o più unità abitative, la

Sa degli spazi di servizio e di collegamento comuni alle unità immobiliari deve essere pari ad almeno al 5% della somma delle SU delle unità edilizie. La condizione non si applica alle residenze a schiera e agli edifici preesistenti già costituiti da quattro o più unità immobiliari (art. 2.j comma 2 dell'Allegato 1 "Definizioni").

Art. 88. Estensione degli interventi edilizi

1. L'intervento di Manutenzione Ordinaria (MO) può riguardare intere costruzioni o singole parti o unità immobiliari; tuttavia quando comprende la ritinteggiatura di facciate di un edificio, essa deve essere estesa all'intera facciata; se la facciata è visibile da spazi di uso pubblico essa deve essere estesa a tutte le facciate visibili da spazi di uso pubblico.
2. L'intervento di Manutenzione Straordinaria (MS) può riguardare intere unità edilizie o singole parti; tuttavia quando comprende modifiche di materiali e colori di facciate di edifici, e/o relativi infissi esterni, esso deve essere esteso all'intera facciata; se la facciata interessata è visibile da spazi pubblici esso deve essere esteso a tutte le facciate visibili da spazi pubblici.
3. L'intervento di Restauro e Risanamento Conservativo (RC) può riguardare l'intera unità edilizia o essere limitato a sue porzioni; tuttavia quando esso prevede modifiche nelle chiusure perimetrali dell'edificio (aperture e relativi infissi) esso deve essere esteso almeno a una intera facciata; se la facciata è visibile da spazi di uso pubblico esso deve essere esteso a tutte le facciate visibili da spazi di uso pubblico.
4. L'intervento di Ristrutturazione Edilizia (RE) deve di norma essere esteso all'intera Unità edilizia. L'intervento RE, qualora consista nella demolizione dell'edificio preesistente e sua fedele ricostruzione, non può essere associato ad intervento AM: la concomitanza di tali opere dà luogo ad intervento NC di cui all'art. 15 dell'Allegato 1 "Definizioni"
5. L'intervento di Cambio d'Uso (CD) può essere riferito ad una intera Unità Edilizia o Unità fondiaria, ad una singola Unità Immobiliare, o anche una porzione di U.I..

Art. 89. Distanze

Art. 89.a. Distanza da un confine

1 La distanza di un edificio da un confine, è la misura, sul piano orizzontale, della congiungente i due punti più vicini posti rispettivamente sul perimetro della superficie coperta dell'edificio stesso e sul confine considerato.

2 Non si considerano nella misura della distanza:
- i corpi di fabbrica interrati che sporgano dal terreno per non più di m. 0,40
- gli elementi aggettanti a sbalzo, purché non sporgano dai piani della sagoma per più di m 2,00; in ogni caso la distanza dal confine non può essere inferiore a m. 2,00
- le componenti di impianti degli edifici purché non sporgano dai piani della sagoma per più di m 1,50.

3 La distanza di una costruzione di tipo diverso dagli edifici si misura in analogia agli edifici,

a partire dai punti del perimetro del suo sedime.

4 Per gli edifici scolastici si applicano le prescrizioni di cui al DM 18/75 punto 3.08.

Art. 89.b. Distanze minime dai confini

1 Le distanze minime dai confini da considerare nelle opere edilizie sono le seguenti:
- Dc = distanza dal confine di proprietà,
- Ds = distanza dal confine dell'ambito di interesse pubblico.

2 Per le distanze di cui al comma precedente, salvo diversa esplicita indicazione degli strumenti urbanistici vigenti, debbono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti.

3 Tali valori minimi valgono con riferimento in generale agli edifici, e per analogia agli impianti, che abbiano uno sviluppo dimensionale anche in elevazione. Viceversa non si applicano, fatto salvo il rispetto delle distanze minime stabilite dal Codice Civile, per quegli edifici o impianti che non presentino uno sviluppo in altezza superiore a m 0,40 fuori terra (ad esempio campi sportivi o costruzioni interrate), per le infrastrutture e per i manufatti diversi.

Art. 89.c. Distanza dal confine di proprietà (Dc)

1 Negli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo:
Dc = valore preesistente

2 Negli interventi di Ristrutturazione edilizia:
Dc maggiore o uguale al valore preesistente.

3 Negli interventi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento e nella generalità dei casi:
Dc maggiore o uguale a m. 5,00

4 Quando un edificio esistente è sul confine, può essere sottoposto ad interventi di Ricostruzione e Ampliamento anche sul confine, così come è ammesso al vicino costruire in aderenza all'edificio stesso.

5 E' possibile l'ampliamento o la nuova edificazione sul confine, subordinata all'assenso del confinante, corredato dall'impegno di costruire, eventualmente, a propria volta sul confine stesso;

6 E' possibile la nuova edificazione a distanze minori di quanto sopra esposto (comunque a distanza non inferiore a m. 3,00 dal confine) subordinata all'iassenso del confinante, con atto registrato e trascritto.

6 Qualora un edificio abbia una parete cieca posta a meno di m. 5,00 dal confine, l'eventuale apertura di finestre non è ammessa, se non in base ad un accordo con la proprietà confinante, stipulato con atto pubblico, registrato alla conservatoria degli atti

immobiliari ed allegato ai documenti della DIA o della richiesta di permesso di costruire. Qualora però la parete cieca sia frontistante una parete finestrata, è ammessa l'apertura di nuove finestre in ambedue le pareti, nel rispetto del Codice Civile.

Art. 89.d. Distanza dal confine di ambito di interesse pubblico (Ds)

1 Il confine di ambito che si considera ai fini della misura della distanza Ds è soltanto quello che delimita zone con destinazioni di uso pubblico o di interesse pubblico (zone stradali o ferroviarie, zone destinate ad attrezzature e spazi collettivi o ad infrastrutture e attrezzature di interesse generale) da zone con destinazione diversa; non si considera il confine fra l'area di intervento edilizio e le aree che vengono scorporate dalla superficie fondiaria per la realizzazione di parcheggi di urbanizzazione primaria.

2 Per la distanza Ds i valori da rispettare sono gli stessi stabiliti ai commi 1, 2, 3 del precedente art. 89.c; valori inferiori sono ammessi solo nel caso di allineamento ad edifici preesistenti o di sopraelevazione.

3 Nel caso di confine con ambito stradale, la distanza Ds dal limite stradale può essere fissata dagli strumenti urbanistici, in misura diversa da quella di cui ai commi precedenti, in base alla classificazione ed alle caratteristiche della strada stessa. Valgono in ogni caso le distanze minime fissate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento applicativo e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 89.e.Distanza fra pareti antistanti di due edifici (De)

1 Si definiscono *chiusure verticali* di un edificio le sue *pareti perimetrali* (verticali o subverticali), nonché i relativi *infissi*. Nel seguito del presente articolo si utilizzerà il termine di uso comune "*pareti*" nel significato del termine più generale "chiusure verticali".

2 Si definisce convenzionalmente *distanza fra pareti antistanti di due edifici*, o semplicemente *distanza fra due edifici* (De), la distanza minima intercorrente fra un punto qualsiasi posto sul perimetro della superficie coperta di uno dei due edifici e il perimetro della superficie coperta dell'altro, misurata in pianta (sul piano orizzontale) e in direzione perpendicolare al perimetro in quel punto.

3 Si definisce *parete* (o porzione di parete) *antistante* (o frontistante, o prospiciente) di un edificio rispetto ad un altro edificio, quella parete o porzione di parete per tutti i punti della quale la distanza dall'altro edificio sia misurabile, con le modalità di cui al comma precedente (e non infinita).

4 Nella misura della distanza fra due edifici valgono le medesime esclusioni di cui al comma 2 del precedente art. 89.a

5 La distanza fra una parete antistante di un edificio e l'edificio che ha di fronte (che non sia unito o aderente al primo) deve rispettare i seguenti valori minimi, fatte salve diverse esplicite regolamentazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

6 Negli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento

Conservativo:
De: = valore preesistente.

7 Negli interventi di Ristrutturazione Edilizia:
De: ≥ al valore preesistente.

8 Negli interventi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento quando le due pareti antistanti si fronteggiano per uno sviluppo inferiore a m. 12,00:
De: ≥ a m 10,00.

9 Negli interventi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento, quando le pareti antistanti si fronteggiano per uno sviluppo maggiore o uguale a m. 12,00:
- De ≥ m. 10,00,
- De ≥ all'altezza della più alta fra le due pareti prospicienti.

10 Gli interventi di Ampliamento sono ammissibili anche nel caso in cui l'edificio preesistente non rispetti i limiti di cui ai commi 8 e 9, a condizione che tali limiti siano rispettati per la porzione ampliata; in particolare negli interventi di ampliamento per sopraelevazione i limiti di cui ai commi 8 e 9 vanno verificati misurando la distanza alla quota della porzione sopraelevata.

11 Nei casi di cui ai commi 8 e 9 , qualora entrambe le pareti prospicienti non siano finestrate (cioè non dotate di vedute), il valore da rispettare può essere ridotto fino a m. 3,00.

12 Nei casi di cui ai commi 8 e 9 il valore da rispettare può essere ridotto a m. 3,00 qualora si tratti della distanza tra l'edificio principale di un'Unità Edilizia ed un corpo di fabbrica pertinenziale della medesima Unità Edilizia che abbia non più di un piano fuori terra e che contenga solo spazi accessori, ovvero tra due corpi di fabbrica pertinenziali della medesima unità edilizia, aventi entrambi le caratteristiche suddette.

13 Nei casi di realizzazione di cavedi o pozzi luce, il valore minimo da rispettare può essere ridotto fino a:
De = m 5,00

14 Ai fini del presente articolo non si considerano pareti finestrate le pareti di edifici produttivi ad un solo piano fuori terra, che presentano esclusivamente aperture poste a non meno di m 4 di altezza da terra facenti parte di sistemi di illuminazione dall'alto (tipo "sheds" o simili).

Art. 89.f. Deroghe alle distanze

1 Le norme di cui ai precedenti artt. 86.b, 86.c, 86.d, 86.e relative ai valori minimi di distanza, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere derogate per interventi riguardanti:

a) edifici, impianti e manufatti di interesse pubblico (cabine, centraline, manufatti tecnologici facenti parte delle reti di distribuzione di acqua, gas, elettricità ecc)

b) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, qualora prescritti dalle competenti autorità

amministrative, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche.

2. Sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte ai precedenti articoli nel caso di gruppo di edifici che formino oggetto di Piani urbanistici attuativi approvati che prescrivano o consentano distanze minime diverse.

CAPO 4.B. NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER INTERVENTI EDILIZI SU EDIFICI TUTELATI

Art. 90.a. Ambito di applicazione

1. Le norme di cui al presente capo si applicano all'ambiente urbano dei Centri Storici CS, agli edifici tutelati, inclusi nei Centri Storici e negli insediamenti storici del territorio rurale IS, oltre che agli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale classificati ES dal PSC e dal RUE.

2. Le norme sono relative ad interventi di conservazione (categorie di intervento della manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro e risanamento conservativo), compresi gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano la conservazione dei manufatti.

3 Gli interventi di conservazione devono essere realizzati, in quanto a materiali ed elementi costruttivi, in relazione agli specifici valori architettonici, artistici ed ambientali presenti nel manufatto e nel suo contesto.

4 L'inserimento di nuovi elementi, ove consentito, può essere realizzato secondo schemi architettonici sia tradizionali che moderni. In ogni caso non vi deve essere contrasto con le esigenze del recupero e valorizzazione delle preesistenze e, nel contempo, i nuovi elementi devono risultare chiaramente distinguibili da quelli esistenti conservati e/o recuperati.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo saranno effettuati - in quanto ammessi e nei limiti della specifica fattibilità - tenendo conto delle prescrizioni della competente Soprintendenza e dei vincoli imposti dalle norme sul consolidamento antisismico - in base ai seguenti più specifici criteri.

Art. 90.b. Modalità di rispetto dell'ambiente storico

Si definiscono le seguenti norme di carattere generale per gli ambiti storici:

1 *Insegne e targhe*

In termini generali la regolamentazione degli impianti pubblicitari è definita dal vigente Regolamento Comunale degli impianti pubblicitari, approvato dal C.C. con Del. n…. del …….

Le insegne relative alle attività terziarie pubbliche e private (esercizi commerciali, esercizi pubblici, artigianato di servizio, uffici pubblici e privati, banche, ecc.) dovranno essere contenute all'interno della dimensione dei vani murari di pertinenza dell'attività stessa (vetrine e architravi delle vetrine).

Saranno ammessi cartelli indicatori di dimensioni prestabilite per i pubblici esercizi (alber-

ghi, ristoranti, ecc.), in applicazione del Piano per la cartellonistica e segnaletica pubblicitaria.

E' da escludere l'applicazione di insegne luminose sui fronti degli edifici storici classificati dal PSC di particolare interesse storico-architettonico..

Le targhe di uffici, studi professionali, servizi pubblici, ecc. dovranno, per dimensioni e materiali, essere rapportate al contesto ambientale ed architettonico in cui sono inserite.

L'Amministrazione Comunale può apporre cartelli o targhe per la segnalazione dei monumenti e delle attività del centro storico, curandone l'inserimento nel contesto ambientale per quanto riguarda posizione, dimensione e materiali usati.

2 *Vetrine e bacheche*

I materiali da usare nelle vetrine e nelle bacheche dovranno essere preferibilmente quelli tradizionali come legno e ferro verniciato. Sono ammissibili altri materiali a condizione che rispettino i colori e l'aspetto fisico di quelli tradizionali o siano più idonei alle caratteristiche architettoniche originarie del fabbricato a cui si riferiscono.

Le vetrine, le bacheche, le insegne, l'arredo dei negozi ed esercizi commerciali, qualora costituiscano vivo documento di costume e di vita locale, sono vincolati alla conservazione.

3 *Tende, tendoni*

Le tende ed i tendoni dovranno per colori, dimensioni e forme essere coerenti con il contesto ambientale e con colori tipici dell'ambiente locale.

Nel Centro Storico tende e tendoni degli esercizi commerciali devono essere conformi a quanto stabilito nel Regolamento Comunale. Nel caso di più esercizi presenti sul medesimo fronte è richiesta inoltre per le tende esterne l'unificazione della forma e del posizionamento.

4 *Spazi pubblici e di uso pubblico*

L'utilizzazione degli spazi di suo pubblico per bar, ristoranti, ecc. deve avvenire attrezzando opportunamente l'area interessata e previa autorizzazione del Comune su dettagliato progetto.

Le edicole e i chioschi ammessi nelle strade e negli spazi pubblici sulla base di concessioni di occupazione del suolo, dovranno essere coerenti con il contesto, per forma e materiali.

Negli interventi di sostituzione le pavimentazioni degli spazi comuni collettivi (cortili, androni, scale, ecc.) dovranno essere realizzate utilizzando i materiali tipici in uso nella tradizione locale e cioè ciottoli, mattoni, lastre in pietra naturale, oltre a materiali artificiali (ceramica e pietre artificiali) con caratteristiche funzionali ed estetiche idonee. I progetti di intervento dovranno contenere una dettagliata definizione delle pavimentazioni previste per gli spazi comuni sia come disegno sia come materiali.

E' prescritta inoltre, ai fini ambientali, la conservazione degli elementi architettonici isolati quali: fontane, esedre, muri, parapetti, scenari (costruiti o dipinti), lapidi, edicole ed immagini sacre, numeri civici, ecc., nonché la conservazione degli orti e dei giardini esistenti.

ELEMENTI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO E TESTIMONIALE.

Sono così definiti gli edifici di origine storica che sono classificati in conformità agli artt. 11 e 12 del presente RUE

Art. 90.c. Materiali ed elementi costruttivi

1 Gli interventi di conservazione (siano essi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o, nei casi ed entro i limiti in cui siano ammessi, di ristrutturazione edilizia) devono essere realizzati, in quanto a materiali ed elementi costruttivi, in relazione agli specifici valori architettonici, artistici ed ambientali presenti nel manufatto e nel suo contesto. Nel recupero delle murature esistenti dovranno essere di preferenza impiegate tecniche di ripresa a “cuci-scuci”, o altri metodi che non pregiudichino la funzionalità termoigrometrica complessiva delle murature originali. Si richiama l’osservazione delle ”Linee Guida per la valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale”, elaborate dalla Direzione generale per i beni architettonici del Ministero dei Beni Culturali e dal Dipartimento per la protezione civile

Art. 90.d. Strutture verticali

1 La realizzazione delle opere di consolidamento, ripristino e tamponatura delle murature esistenti deve essere eseguita nel rispetto delle caratteristiche strutturali e termoigrometriche delle strutture originarie (rispetto delle funzioni strutturali delle murature portanti, caratteristiche di ventilazione e scambio igrotermico attraverso l’intonaco e la tinteggiatura, ecc.);

2 Le murature faccia a vista in muratura (laterizi, pietra naturale, miste) devono essere recuperate attraverso interventi conservativi ed eventuali integrazioni con materiali del tutto simili a quelli originali; nel caso di murature miste di modesto interesse testimoniale e/o in mediocre stato di conservazione è ammessa l'intonacatura e tinteggiatura della superficie.

3 Nel recupero delle murature esistenti dovranno essere di preferenza impiegate tecniche di ripresa a “cuci-scuci”, o altri metodi che non pregiudichino la funzionalità termoigrometrica complessiva delle murature originali;

4 Il consolidamento, il ripristino o il rifacimento delle murature di pietrame a vista dovrà essere eseguito con gli stessi caratteri di stuccatura (a rinzaffo senza stilatura o con altri sistemi originari dell’edificio); è in tutti casi prescritto il mantenimento o il ripristino delle murature in laterizio.

Art. 90.e. Strutture portanti orizzontali

1 Gli interventi di consolidamento e ripristino dei solai esistenti sono ammessi nel rispetto del sistema strutturale preesistente.

2 Il consolidamento dei solai lignei può essere realizzato con tecnologie di tipo conservativo. Negli immobili in classe 1 e 2A, di cui al precedente art. 12, gli eventuali nuovi solai

dovranno essere realizzati con struttura in legno qualora la struttura originaria sia in legno e comunque occorrerà realizzare l'opera con la medesima tecnologia originaria. Solo negli edifici classificati nelle altre classi è ammessa la realizzazione di solai con tecnologie moderne, ex-novo o in sostituzione di preesistenti solai.

3 E' consentita la messa in opera di tiranti in acciaio per l'ancoraggio delle facciate alle strutture interne.

Art. 90.f. Coperture

1 Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione delle coperture esistenti devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche geometriche e strutturali delle coperture preesistenti.

2 Negli interventi in cui sia previsto il rifacimento delle strutture e degli elementi di finitura della copertura si dovranno riutilizzare, per quanto possibile, i manufatti edilizi esistenti sostituendo solamente quelli obsoleti con altri del tutto simili.

3 Per quanto si riferisce alle strutture portanti in vista ed al manto di copertura, è prescritta la conservazione o il ripristino delle coperture originarie e caratteristiche dell'epoca del fabbricato. Il manto può essere in coppi in laterizio e con colori tradizionali. Non sono ammessi manti di copertura in manufatti di cemento colorato, ma solo in cotto naturale. Negli interventi di ripristino o rifacimento del manto di copertura è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato, utilizzando per le integrazioni materiale dello stesso tipo e colore.

4 Salvo i casi espressamente previsti dalle Norme, è vietato modificare la quota di gronda e comunque modificare il profilo tipico del cornicione originario e la geometria e pendenza delle falde e dei singoli elementi della copertura.

5 I comignoli dovranno essere realizzati preferibilmente in mattoni, del tipo fatti a mano se a vista, oppure in muratura con intonaco; è ammessa la copertura in cotto o in lamiera di rame. E' vietata l'installazione di canne fumarie in acciaio o comunque metalliche sui fronti principali.
I cornicioni di pregio vanno conservati e restaurati. Quando ciò non sia possibile per ragioni statiche, essi dovranno essere ricostruiti con tecniche conformi all'originale.
Gronde e pluviali nonché tutte le lattonerie dovranno essere in rame.

Art. 90.g. Collegamenti verticali

1 Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione dei corpi scala esistenti devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto tipologico e strutturale originali.

2 Negli interventi di restauro e risanamento conservativo di scale e pianerottoli è prescritta la conservazione o il ripristino dei materiali di pavimentazione originali o comunque in uso nella tradizione locale.

3 Le volte e gli altri elementi strutturali o sovrastrutturali storici (ringhiere di pregio, corrima-

ni, ecc.) dovranno essere conservati.

4 Negli interventi di risanamento conservativo l'eventuale inserimento di ascensori e montacarichi è ammesso nel caso in cui questo non interferisca significativamente con le caratteristiche dell'impianto tipologico originario ovvero non interessi vani caratterizzati dalla presenza di elementi architettonico-decorativi di pregio (ad esempio vani con soffitto a volte o cassettoni).

5 In tutti i casi il vano dell'impianto dovrà essere realizzato in modo da non fuoriuscire rispetto alla linea di falda se questa è prospiciente la strada e comunque rispetto alla quota di colmo del tetto.

6 Quando l'inserimento del vano ascensore non risulti compatibile con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio, potrà esserne previsto l'inserimento in corrispondenza di cavedi o cortili interni, a condizione che esso non interferisca con le caratteristiche architettoniche delle facciate e che siano impiegati materiali idonei ad un efficace inserimento sul paramento storico.

Art. 90.h. Aperture

1 Per le pareti esterne nel caso di realizzazione di nuove aperture si richiede che nell'elaborato relativo allo stato di fatto sia evidenziato il rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intera fronte interessata, con relativa deduzione dei rapporti ottimali da usarsi.

2 Nei fronti principali delle unità assoggettate a categoria di tutela 1 è ammesso solamente il ripristino di aperture e accessi originali che siano stati tamponati. Negli edifici di altre categorie, l'eventuale creazione di nuove aperture, dove ammissibile in base alle categorie di intervento, deve uniformarsi ai seguenti criteri:
- dimensioni delle aperture rapportata all'entità della superficie del fronte ed alle aperture preesistenti;
- rispetto della gerarchia dei valori nel contesto generale delle fronti della via interessata;
- salvaguardia degli impianti compositivi relativi alla fronte in oggetto; rispetto dei rapporti esistenti tra posizione degli infissi e filo della fronte dell'edificio;
- rispetto della posizione dei solai.

3 Le aperture sul piano di falda devono essere realizzate nel rispetto dei seguenti criteri:
- sono esclusi i terrazzi in falda e gli abbaini;
- sono ammessi lucernai sul piano di falda per tutti i fabbricati, con esclusione di quelli sottoposti a restauro scientifico, realizzati secondo criteri di ordinata composizione delle aperture, nella misura strettamente necessaria per l'illuminazione dei sottotetti e comunque in misura non superiore a 1/10 della superficie della copertura. Non sono ammessi abbaini e terrazzi in falda.

Art. 90.i. Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature

1 Si prescrive che per ogni unità edilizia gli interventi, anche se eseguiti per parti e in tempi

diversi, siano realizzati in modo coerente e uniforme. Qualunque intervento venga effettuato sull'esterno del fabbricato, dovrà essere completato con la tinteggiatura di tutti i fronti, con esclusione degli edifici originariamente con paramento faccia a vista.

2 Gli intonaci esterni dovranno essere realizzati con malta non tirata a staggia tinteggiata con colori naturali tradizionali;

3 Non sono pertanto ammessi, nelle pareti esterne, gli usi di intonaco plastico, di tinte e vernici plastiche o ad olio o a smalto, lucide, opache o trattate, né sono ammessi legno e intonaci spruzzati o grezzi alla maniera alpina, né intonaci granulati o graffiati.

4 Il colore da usarsi negli intonaci, previa campionatura in loco, da approvarsi preventivamente dall'Amministrazione Comunale dovrà essere riferito: alla valutazione globale di un tratto della strada nel quale è inserito l'edificio in oggetto, sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente; le tinteggiature dovranno essere realizzate, previa campionatura, a base di latte di calce e terre o pigmenti naturali, nei colori tipici del repertorio della tradizione locale; sono ammesse tinteggiature a base di silicati esclusivamente nei casi di intonaci cementizi preesistenti di cui non sia proponibile il rifacimento a calce, per il buono stato di conservazione.

5 Per le cortine edilizie dovranno usarsi tonalità diverse per unità edilizia, distinte ed accostate, onde evidenziare, anche in eventuale continuità del filo delle gronde e delle pareti, la distinta struttura tipologica interna. Dovranno essere riproposte le originali partizioni cromatiche per paramenti di fondo, cornici, serramenti, ecc.

6 Negli interventi di restauro scientifico, quando siano riconoscibili tracce dei colori originari, questi dovranno essere riproposti in sede di rifacimento della tinteggiatura.

7. I bancali delle finestre e porte finestre, se di pregio, dovranno essere restaurati. Nel caso in cui le condizioni di conservazione non ne consentano il recupero, essi dovranno essere realizzati nelle forme e nelle dimensioni di quelli tradizionali.

7. L'impianto di adduzione del gas non dovrà essere visibile dalla pubblica via. Dovrà pertanto essere realizzato in traccia ovvero opportunamente occultato.
Le ante dei quadri degli impianti posti sui muri prospicienti la pubblica via dovranno avere la medesima finitura della facciata. Tali quadri non sono ammessi sui fronti principali dei fabbricati classificati con categoria Restauro scientifico e Restauro e risanamento conservativo (classi 1 e 2A).
Dovranno essere rimossi e occultati i cavi elettrici, telefonici, ecc.., nella misura in cui ciò sia possibile. L'eventuale inserimento di apparecchi di condizionamento può avvenire senza manomissione delle aperture preesistenti e degli infissi lignei, nelle facciate secondarie.

Art. 90.l. Infissi esterni

1 Si prescrive che per ogni unità edilizia gli interventi, anche se eseguiti per parti e in tempi

diversi, siano realizzati in modo coerente e uniforme.

2 E' prescritto il restauro o il ripristino degli infissi lignei e degli scuri e persiane esistenti, ovvero la loro sostituzione, in caso di grave degrado, con altri analoghi di tipo tradizionale.

3 Gli infissi e gli elementi di oscuramento, quali persiane, sportelloni e scuretti, dovranno essere in legno (naturale o verniciati a olio), nei colori del repertorio tradizionale locale. I colori dovranno essere opportunamente concordati con l'ufficio edilizia del comune se non precedentemente definito in sede di approvazione da parte della commissione. Per infissi esterni aventi dimensioni superiori a mq. 3.50 è ammesso l'uso di profili in alluminio verniciato. Non sono comunque ammessi infissi in alluminio naturale o anodizzato, PVC, ecc…

4 Non sono ammesse tapparelle scorrevoli e, ove esistenti in forma impropria rispetto alla tipologia edilizia originaria, nel caso di interventi che superano la manutenzione straordinaria, le serrande avvolgibili dovranno essere sostituite con infissi di tipo tradizionale.

5. I portoni di pregio dovranno essere opportunamente restaurati e ricollocati in sito; lo stesso dicasi per inferriate o qualsiasi altro elemento di valore.

6. L'installazione di terminali di condizionamento è ammessa solo sui prospetti interni, ovvero sulla copertura purché non visibili dalla pubblica via e su altri prospetti purché coperti da elementi aventi finiture simili ai prospetti.

Art. 90.m. Pavimentazioni

1 Le pavimentazioni di pregio, sia interne che esterne, devono essere conservate e ripristinate. Le integrazioni di parti di pavimentazioni degradate ovvero il ripristino di pavimentazioni in cattivo stato di conservazione dovranno essere realizzati impiegando materiali omogenei a quelle preesistenti ed utilizzando tecniche costruttive tradizionali.

2. Negli interventi di sostituzione, le pavimentazioni degli spazi comuni collettivi nei centri storici (cortili, androni, scale, percorsi pedonali, ecc.) dovranno essere realizzate utilizzando materiali tipici in uso nella tradizione locale: acciottolato di fiume, laterizio, lastre di arenaria, veneziana di marmo, blocchetti di basalto, trachite o porfido.

3. È da escludere in generale per tali tipi di interventi l'uso di pavimentazione di asfalto, palladiana in marmo o porfido, marmo lucidato, ceramica, gres, prefabbricati autobloccanti. I progetti di intervento dovranno contenere una dettagliata definizione delle pavimentazioni previste per gli spazi comuni sia come disegno che come materiali.

Art. 90.n. Elementi decorativi

1 Gli elementi decorativi originari devono essere conservati e restaurati; non potranno essere modificate le decorazioni in pietra naturale o cotto quali cornicioni, marcapiani, lesene, ecc..;

2 La sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili, in pietra naturale o late-

rizio (lesene, capitelli, davanzali, mensole, cornici, fittoni, decorazioni interne ed esterne ecc.) deve avvenire con gli stessi materiali usati nella tradizione locale o con materiali moderni se compatibili.

3 E' di norma vietata ogni mistificazione e contraffazione dei materiali originali con sostituti, derivanti da nuove o diverse tecnologie e con materiali di imitazione come, ad esempio, il cemento trattato tipo arenaria o travertino o la sostituzione di membrature lignee massicce con travature metalliche o cementizie rivestite di legno.

4 E' comunque vietata la costruzione di balconi e pensiline in aggetto e di tettoie e portici esterni alla sagoma del fabbricato negli edifici classificati.

Art. 90.o. Spazi scoperti, aree a verde e relativo arredo

1 Gli interventi di recupero di edifici tutelati dovranno riguardare contestualmente anche le aree di pertinenza sulla base di un rilievo delle alberature e di tutti i manufatti, elementi di arredo e pavimentazioni preesistenti. Tali aree di pertinenza dovranno essere sistemate salvaguardando le alberature e evitando le pavimentazioni impermeabili continue ove non già presenti (per i soli percorsi carrabili è ammessa l'inghiaiatura o l'acciottolato). Contestualmente al recupero degli edifici tutelati, dovranno essere demoliti i manufatti incongrui quali superfetazioni, baracche, e simili.

2. Nelle aree a verde private è vietata la realizzazione di qualsiasi costruzione salvo i manufatti di arredo, devono essere curate le alberature esistenti e garantite le opere di rinnovo che si rendono necessarie. Non è ammessa la costruzione di manufatti precari.

2. In tutti gli interventi, la sistemazione delle aree a verde dovrà avvenire utilizzando, sia per le alberature che per gli arbusti, le essenze tipiche della tradizione locale, nel rispetto del Regolamento Comunale del Verde.

3. Nelle aree cortilive e nelle aree a verde privato può essere ammessa la realizzazione di spazi di parcheggio privato, purché:
   - non siano chiusi, ma solo eventualmente coperti a pergolato,
   - non turbino l'ordine dei prospetti interni.

   Tali strutture possono essere anche addossate ai muri di confine, fatti salvi i diritti di terzi.

1 I gazebo sono ammessi solo negli spazi verdi al piano terra, i pergolati possono essere realizzati anche in terrazzi posti ai piani superiori. Entrambi dovranno avere le seguenti caratteristiche:
   - esclusivamente costituiti da struttura leggera, preferibilmente in metallo, assemblata in modo da costituire un elemento rimovibile previo smontaggio e non per demolizione (sono vietati materiali deteriorati o comunque di recupero fatiscenti);
   - h. max esterna (per i gazebo) = ml. 3.00;
   - superficie occupata (per i gazebo) max = mq. 16;
   - la struttura dovrà avere forma regolare (quadrato, cerchio, esagono o similare).
   - la struttura non può essere tamponata; può essere invece ombreggiata con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali arelle, piante

rampicanti, teli non plastificati di colore bianco, grigliati, e simili.

Art. 90.p. Apparecchi illuminanti sulle facciate

1 Per l'illuminazione privata sono ammessi sulle pareti solo apparecchi illuminanti per arredo esterno di dimensioni non superiori ai 15 cm di profondità, 10 cm di larghezza, 20 cm di altezza e con lampade a luce fissa dai toni caldi.

Art. 90.q. Antenne

1 Le antenne paraboliche sono ammesse solo sulla copertura e posizionate sulla falda opposta alla via principale. Non è ammessa più di una antenna per ogni edificio anche se con più unità immobiliari. Non è ammessa l'installazione di antenne paraboliche nell'ipotesi vi sia la possibilità di allacciamento ad una antenna comune.

2. Su tutti gli edifici classificati potrà essere installata un'unica antenna radio-TV centralizzata, indipendentemente dal numero delle unità immobiliari, e dovrà essere obbligatoriamente posta sulla copertura.

CAPO 4.C. NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO DELLE COSTRUZIONI NEL TERRITORIO RURALE

Art. 91.a. Facciate degli edifici e tinteggiature

1 Si prescrive che per ogni unità edilizia gli interventi, anche se eseguiti per parti e in tempi diversi, siano realizzati in modo coerente e uniforme.

2 Nel territorio rurale le unità edilizie con prospetto architettonico unitario con rifinitura a tinta devono essere tinteggiate in modo omogeneo; per gli edifici tinteggiati, sulla base di idoneo elaborato progettuale a colori.

3 Nei nuovi edifici i colori delle facciate devono preferibilmente rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale, evitando di creare contrasti stridenti con il contesto.

4 *Materiali e finiture delle facciate nel territorio rurale*
Nel territorio rurale le facciate degli edifici possono essere realizzate e rifinite in pietra a vista e in intonaco di malta di calce tinteggiato.
Gli intonachi, le stuccature, i rinzaffi dovranno essere realizzati con malta di calce o malta bastarda di calce.
Le tinteggiature degli intonachi dovranno rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale sulla base di un campionario di colori a disposizione presso l'Ufficio Tecnico.
In particolare dovrà escludersi l'uso di:
- cemento armato a "faccia a vista";
- rivestimenti di qualsiasi materiale che non siano intonaco;
- intonachi plastici di qualsiasi genere;

- chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale;
- zoccolatura in lastre di marmo o pietra;
- elementi prefabbricati in vista in conglomerato cementizio come: mensole di gronda, stipiti di finestra, bancali di finestra, cornici o elementi di decoro, ecc..

Gli infissi e i serramenti dovranno essere preferibilmente di legno verniciato in tinta coprente (oscuri del tipo a tagliere). Sono consentiti infissi e serramenti in metallo verniciato con tinta coprente, non riflettente.

5. Negli interventi di nuova costruzione di abitazione per Imprenditori agricoli professionali e negli interventi di ristrutturazione di abitazioni, anche non più funzionali all'attività agricola, non è ammessa la realizzazione scale esterne al servizio di unità abitative situate ad un piano superiore al primo livello fuori terra.

Art. 91.b. Coperture

1 Nel territorio rurale le coperture degli edifici, se realizzate a falde inclinate, devono preferibilmente avere una forma semplice e una pendenza conforme ai modelli dell'edilizia tradizionale locale. Devono essere evitate forme complicate e atipiche, o pendenze eccessive, e salvo che si tratti di edifici per funzioni specialistiche.

2. Nel territorio rurale i nuovi edifici devono essere realizzati con coperture a falde, con forma e pendenza conformi ai modelli dell'edilizia tradizionale locale (normalmente a due o a quattro falde congiungentisi nel colmo con pendenza compresa fra il 30% e il 38%), e con manto di copertura in laterizio, o comunque di colore richiamante quello del laterizio, salvo che si tratti di edifici di forma o dimensioni particolari (stalle, silos, edifici di grandi dimensioni; per questi ultimi è prescritta la mitigazione dell'impatto visivo mediante alberature ai sensi del successivo articolo 90.d).

3. Nel territorio rurale non è ammessa nelle coperture la realizzazione di nuovi abbaini sporgenti dal piano di falda o di terrazzini incassati nella falda (salvo il mantenimento di abbaini o terrazzini resistenti). É ammessa l'apertura di lucernai a raso nella falda; la superficie di tali aperture non deve superare complessivamente 1/12 della superficie di pavimento dei vani sottostanti e ciascuna apertura non deve superare la superficie di mq 1,50.

La misura della sporgenza della gronda dovrà essere commisurata alla media di quelle rilevabili sull'edilizia storica nella zona circostante all'intervento edilizio (usualmente 50-60 c.).

Art. 91.c. Recinzioni

1 Nel territorio posto fuori dal perimetro dei centri abitati la recinzione potrà essere realizzata unicamente con pali e rete (non ombreggiante) e con uno spazio libero da terra minimo di cm. 15. La recinzione dovrà inoltre essere inserita in una cortina di specie arbustive indicate dall'Ufficio per il Verde Comunale. Elementi in muratura non potranno emergere dal livello naturale del terreno. Sono ammessi, sul fronte o sui fronti strada di affaccio dell'edificio, muretti di altezza non superiore a cm. 70 nonché altri elementi in muratura di

diversa dimensioni nella stretta misura necessaria ad ospitare eventuali contatori dei servizi da realizzarsi a fianco dei cancelli di ingresso. Non sono ammesse pensiline o tettoie.

2. Le prescrizioni di cui al precedente comma si applicano inoltre in tutto il territorio rurale, negli ambiti confinanti con esso e con gli ambiti di tutela dei beni ambientali, naturalistici, paesaggistici e storici.

3. In tutte la zone di cui ai precedenti commi le eventuali recinzioni ammesse dovranno osservare le distanze previste dal Codice della Strada.

4. Il Dirigente del Settore competente in relazione a particolari condizioni locali che possano determinare problemi per la sicurezza stradale può stabilire condizioni più restrittive o arretramenti dal confine a cui si dovrà uniformare la recinzione.

5. Le norme relative alle recinzioni si applicano indistintamente su tutti i confini delle aree da recingere. Anche per l'esecuzione di recinzioni tra fondi privati deve essere presentata la DIA.

6. In nessun caso le recinzioni possono costituire opere di sostegno del terreno

7. I lotti e le aree libere prive di costruzioni, ovunque siano localizzate, potranno essere recintate solamente con le modalità previste al precedente comma 1.

Art. 91.d. Impatto paesaggistico degli edifici in territorio rurale

1 Per gli interventi di nuova edificazione in ambito rurale la domanda di permesso di costruire deve essere accompagnata da uno studio dell'inserimento paesaggistico che prenda in considerazione i principali punti di visibilità dell'intervento dalle strade e dalle aree urbane e individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigare l'impatto visivo.

2. Lo studio di cui al comma precedente consiste in:
   - Analisi, attraverso rappresentazioni grafiche e documentazione fotografica, della situazione attuale e di quella modificata, con evidenziazione delle modifiche introdotte negli aspetti percettivi del paesaggio, da distanze e punti di vista ritenuti significativi;
   - Valutazione del corretto inserimento visivo delle nuove opere nel contesto (scelta dei materiali e dei colori, forma e volumetria degli edifici, vegetazione, ecc.): scelta di alcuni punti di osservazione.

   In rapporto all'entità dell'intervento proposto, e ai valori di paesaggio e di identità preesistenti (integrità, identità, compiutezza, degrado del paesaggio), e considerando la significatività delle visuali esaminate, lo studio perviene a valutazioni globali sull'esito visuale degli interventi di progetto.

3. In relazione agli esiti dello studio di cui al comma precedente, il progetto dovrà adottare idonee misure di mitigazione degli eventuali impatti negativi, consistenti in:
   - Interventi di adeguamento del progetto (aspetti architettonici, distribuzione dei volumi, trattamento delle superfici, ecc.)
   - Interventi di schermatura visiva attraverso al piantumazione di alberature, siepi, gruppi arborei.

CAPO 4.D. NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO DELLE COSTRUZIONI NEL TERRITORIO URBANIZZATO

Art. 92.a. Norma generale

1. Tutti gli interventi tesi alla modifica del territorio dovranno seguire i seguenti indirizzi progettuali i quali verranno adottati ogni volta che il progetto comporterà modifiche al contesto urbanistico, architettonico ed ambientale.
   I progetti dovranno:

   1) Contribuire al miglioramento della qualità urbanistica, architettonica ed ambientale anche in rapporto alla possibilità di fruizione degli spazi urbani pubblici e privati verificando che le caratteristiche insediative, morfologiche ed i contesti ambientali in cui è inserita l'opera valutando la coerenza tra le diverse parti del progetto, nonché le proporzioni dimensionali dell'opera, anche in rapporto al lotto su cui insiste. Al fine di valutare l'interesse generale dell'attuazione del P.R.G., verrà inoltre valutato che il progetto non persegua una semplice aggregazione di unità edilizie, ma la definizione di luoghi urbani le cui parti siano legate funzionalmente e formalmente, fra di loro e con le zone circostanti;

   2) Valorizzare il territorio ponendo attenzione ai progetti che si intersecano in un'ottica di pianificazione ambientale, contribuendo ad un'efficace tutela paesistica ed ecologica;

   3) Salvaguardare i valori ed i significati storici, morfologici e tipologici consolidati del centro storico e degli agglomerati periferici, conservando e valorizzando le principali caratteristiche emergenti di tipo ambientale, formale, architettonico, storico ed archeologico, componenti l'ambiente antropizzato, soprattutto la dove tali caratteristiche si manifestano con maggiore evidenza e chiarezza (nuclei storici, immobili di pregio, contesti ambientali peculiari, aree collinari), per contribuire alla trasformazione ed alla riqualificazione della città contemporanea ed al superamento delle differenze di qualità tra centro e periferia;

   4) Valutare l'inserimento dell'opera nel contesto urbano ed ambientale per evitare, quanto possibile, disordine urbano e visivo, frammentazione dell'immagine ambientale e frammentazione e disordine nello stesso oggetto edilizio;

   5) Per le zone di completamento, ricercare soluzioni architettoniche che possano riconfigurare e migliorare la qualità di parte dell'esistente, anche sperimentando soluzioni innovative ivi compresa la riscoperta di un approccio che valorizzi la naturalità dei materiali al fine di raccordare tali zone al disegno urbano più consolidato;

   6) Salvaguardare gli spazi scoperti; si dovrà avere particolare attenzione alla conservazione del patrimonio arboreo esistente ed il suo eventuale incremento, in particolare:
      — La scelta delle piante deve privilegiare le specie autoctone ed in subordine

quelle a valenza ecologica compatibili con le caratteristiche pedologiche e climatiche della zona ove verranno impiantate;

- Nelle aree di particolare importanza naturalistica quali quelle fluviali, umide, ecc. le sistemazioni devono essere coerenti con gli aspetti floristici tipici di dette zone;
- Le sistemazioni arboree e in particolare le siepi a delimitazione e/o arredo dei confini di proprietà sulle strade devono essere di norma realizzate con specie autoctone;
- La sistemazione del verde potrà essere utilmente impiegata in funzione di schermo visivo nei casi nei quali non sia altrimenti possibile un soddisfacente inserimento ambientale delle opere edilizie, come nel caso delle recinzioni, dei manufatti e degli edifici di carattere produttivo e tecnologico nelle zone agricole o di interesse ambientale.

7) Valutare la localizzazione del o dei manufatti, ai fini della salvaguardia ambientale, della tutela delle vedute panoramiche, nel rispetto di edifici rilevanti sotto il profilo architettonico e della storia locale, nonché del tessuto circostante, di carattere storico ambientale (centro e nuclei storici), in modo che gli interventi edilizi non si pongano in contrasto con il tessuto edilizio circostante ed in modo che siano state previste misure di coordinamento (allineamenti, altezze, scansioni delle aperture, tipologia di copertura, ecc.);

Art. 92.b. Manutenzione e sicurezza nelle costruzioni

1. Gli edifici e le loro parti devono essere mantenuti in condizioni di pubblico decoro e di sicurezza in conformità alle disposizioni vigenti in materia. In particolare per il centro storico trattandosi di zone sottoposte a tutela (art. 33 L.R. n. 47/1978 e s.m.i.) è vietata in particolare la collocazione sulle aree scoperte di:
   - materiali edili al di fuori delle attività di cantiere regolarmente autorizzate;
   - deposito di materiali di qualunque tipo;

2. Quando tali condizioni di pubblico decoro e di sicurezza vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario, di prescritti titoli abilitativi. In particolare può costituire assenza delle condizioni di pubblico decoro anche la non rispondenza degli elementi di arredo quali insegne, tende, illuminazione esterna, alle particolari normative che l'Amministrazione Comunale emana in proposito con appositi regolamenti.
   Qualora non provvedano, il Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro. In caso di rifiuto o di mancata esecuzione nel termine stabilito, il Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia dispone l'esecuzione d'ufficio delle opere necessarie con addebito delle spese a carico degli interessati.

3. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e per l'incolumità delle persone ovvero in tutti i casi in cui si renda necessario scongiurare peri-

coli per la pubblica incolumità, la proprietà o gli utilizzatori hanno l'obbligo di darne immediata comunicazione al Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia e, nei casi di urgenza, eseguire un immediato puntellamento, le opere provvisionali e prendere tutti i provvedimenti necessari.

4. Il Dirigente del Settore, ricevute notizie che un edificio, qualsiasi manufatto, bene o un'area presenti pericolo o che lavori e opere siano condotti in modo da destare preoccupazione nei riguardi della pubblica incolumità, qualora la relativa segnalazione provenga da enti o privati cittadini, prima di esplicare le relative indagini potrà richiedere che essa sia corredata da una relazione redatta da tecnico abilitato e asseverata ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice di procedura Penale.

5. Se dalle relative constatazioni si accerterà il pericolo il Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia potrà ingiungere alla proprietà di provvedere alle opere di consolidamento ed eventualmente allo sgombero e alla demolizione del bene o alla parte di esso che costituisca pericolo ovvero alla esecuzione di tutti gli interventi ritenuti necessari assegnando un congruo termine.

6. Nei casi di cui al precedente comma 4 la proprietà può procedere mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto senza alcun atto abilitativo ma sotto la personale responsabilità dei proprietari o dei legali rappresentanti la proprietà anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. E' comunque fatto obbligo alla proprietà di dare preventiva e immediata comunicazione dei lavori al Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia (e alla competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici in caso di aree o beni sottoposti a vincolo ambientale, storico, paesaggistico) accompagnata da una dettagliata relazione, corredata di tutti gli elementi atti a illustrare la situazione, redatta e asseverata da un tecnico abilitato conformemente a quanto richiesto al precedente comma 5, e di presentare, entro trenta giorni dall'inizio dei lavori, la richiesta di autorizzazione o concessione.

7. Qualora motivi di urgenza richiedano l'intervento immediato esplicato attraverso mezzi e personale comunale o che intervengano su richiesta dei funzionari comunali le relative spese saranno addebitate alla proprietà o al responsabile dell'immobile ovvero al responsabile del procurato pericolo. Le spese saranno valutate dagli uffici comunali con relazione scritta e richieste ai soggetti individuati al presente comma che sarà tenuto alla corresponsione entro 30 giorni dalla notifica della richiesta; se in tale tempo non vi sarà ottemperanza si potrà procedere alla emissione di ruolo coattivo.

Art. 92.c.Interventi parziali

1. Nel caso di lavori parziali sul fabbricato, si dovrà, per quanto possibile, porre in armonia la parte nuova con la vecchia.

2. Un edificio, con prospetto architettonicamente unitario deve essere tinteggiato in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi ed interessano proprietà diverse.

3. E’ vietato colorare o dipingere soltanto una porzione di fabbricato prospiciente vie o piazze pubbliche.

Art. 92.d Elementi aggettanti dalle facciate ed elementi esterni

1 Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.

2. Nei nuovi edifici non sono ammessi aggetti su suolo pubblico superiori a m 0,10, fino ad un'altezza da terra di m 6,00, e non superiori a m 1,20 ad altezze superiori.

3. Negli esistenti sono ammessi i seguenti aggetti:
   - aggetti di non più di cm 30, (quali cornici, bancali, inferriate), fino all'altezza di ml. 2,50 dal suolo;
   - aggetti fino a non più di cm 150 (quali balconi e pensiline) ad una altezza superiore a ml. 2,50 dal piano del marciapiede e a ml. 4.50 dal piano stradale. Il filo esterno di tali aggetti dovrà essere arretrato di almeno ml. 0,60. dal bordo del marciapiede qualora esistente;
   - le chiusure (quali vetrate, gelosie, persiane) possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a 2,50 m, misurata dal piano del marciapiede, o di m 4.50 sul piano stradale.

4. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno metri 2,50 dal piano stradale o del marciapiede. E' consentito installare i pluviali esternamente nel caso di edifici vincolati o tutelati dal PSC, in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale.

5. Non sono ammesse scale esterne a servizio di unità immobiliari collocate oltre il primo livello fuori terra, a meno che non costituiscano adempimento di normative di sicurezza (p.e scale di sicurezza antincendio).

Art. 92.e Allineamenti

1 Gli allineamenti dei nuovi edifici e la ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente. il Dirigente dello Sportello Unico per l’Edilizia, potrà consentire o imporre allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal presente regolamento, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere.

2. Negli interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia su patrimonio edilizio esistente è ammessa, nel caso di realizzazione di "facciata ventilata" per il miglioramento della capacità termica dell'edificio, la deroga alle distanze nella misura richiesta dall'incremento di spessore delle murature.

Art. 92.f. Coperture, canali di gronda, pluviali, marciapiedi, igiene di passaggi, spazi privati, cortili

1. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (cornicioni, comignoli, abbaini, ecc.) devono essere considerate elementi architettonici dell'edificio in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e quindi nella fognatura per gli scarichi su strada. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono preferibilmente essere incassati per un'altezza di almeno metri 2.00 dal piano stradale oppure è consentito installare i pluviali esternamente; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale.

2. Le coperture potranno essere piane ovvero a falde inclinate.
   In quest'ultimo caso l'inclinazione delle falde deve essere obbligatoriamente compresa fra il 30% e il 40%.

3. Tutti gli edifici dovranno essere dotati di marciapiede perimetrale di larghezza minima pari a 1 m. I marciapiedi devono essere costruiti con idonea pendenza verso l'esterno del fabbricato ed essere realizzati in modo da non favorire infiltrazioni verso i muri dell'edificio. La pavimentazione dovrà essere realizzata con materiale antiscivolo.

4. I vicoli chiusi, i cortili, gli anditi, i corridoi, i passaggi, i portici, le scale ed in genere le pertinenze esterne degli edifici dovranno essere tenuti costantemente tinteggiati, intonacati, spazzati e sgombri di ogni rifiuto e di qualsiasi deposito che possa cagionare, umidità, cattive esalazioni o menomare la aerazione naturale.
   Alla pulizia di detti spazi di ragione privata come di tutte le parti in comune, sono tenuti solidariamente i proprietari, gli inquilini e coloro che per qualsiasi titolo ne abbiano l'uso.
   Nei cortili destinati ad illuminare ed areare case di civile abitazione è vietato aprire finestre di luce o bocche d'aria da locali nei quali vengono esercitate attività che, a giudizio dell'Azienda USL Dipartimento di Sanità pubblica, possono essere causa di insalubrità o disturbare gli inquilini stessi.
   I cortili devono avere il pavimento impermeabile in modo da permettere il rapido deflusso delle acque meteoriche. Nei cortili di grandi superfici è richiesta area pavimentata larga almeno 1 m lungo i muri dei fabbricati, purché sia evitata l'infiltrazione.

Art. 92.g. Recinzioni

1 Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, previste dal Codice della Strada o richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano.

2. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo

in entrata o in uscita dinnanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.

3. Negli ambiti storici è consentito il ripristino dei muri di recinzioni esistenti di qualunque altezza, mentre sono vietate tutte le recinzioni realizzate con materiali non tradizionali;

4. Negli ambiti di nuova edificazione, fatte salve specifiche norme di sicurezza, le recinzione interne e i muri di cinta non devono superare l'altezza di 2.00 m. dal marciapiede. A giudizio della Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio possono essere consentite o prescritte altezze diverse per assicurare l'allineamento con recinzioni preesistenti contigue.

5. In tutte le zone le recinzioni esistenti in ferro battuto dovranno essere mantenute e recuperate;

6. L'istanza per la realizzazione della recinzione deve essere corredata da disegno in scala adeguata, con indicazioni dei materiali da utilizzare, e corredata di documentazione fotografica relativa al fabbricato cui la recinzione è pertinenza.

Art. 92.h. Autorimesse

1 Le autorimesse chiuse pertinenziali devono di norma essere situate ai piani terreni o interrati all'edificio di cui sono pertinenza. La realizzazione di autorimesse pertinenziali fuori terra costituenti edifici separati dall'edificio principale è ammessa solo attraverso soluzioni architettoniche integrate al contesto.

2 Negli edifici condominiali con più di quattro unità immobiliari, a palazzina o in linea, deve essere evitata la realizzazione di autorimesse al piano terreno con le aperture in sequenza all'esterno dell'edificio nel lato o nei lati prospicienti le strade pubbliche. Tale soluzione può viceversa essere accettabile per le tipologie a schiera e nelle case monofamiliari o bifamiliari.

Art. 92.i. Passi carrai e uscite dalle autorimesse

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore per ciascuna categoria stradale ed è soggetta al Regolamento di esecuzione del Codice della Strada.

2. La loro ubicazione dovrà essere tale da non intralciare il traffico. La costruzione è a carico della proprietà .

2 L'apertura di nuovi passi carrai può essere negata qualora la loro ubicazione possa intralciare il traffico oppure sia valutata inopportuna rispetto ai programmi dell'Amministrazione Comunale in materia di assetto della circolazione e pedonalizzazione.

3. Tutti i passi carrai, pedonali o qualsiasi punto di collegamento tra la sede stradale e la proprietà privata edificata dovranno prevedere adeguate modalità e pendenze per lo smaltimento delle acque meteoriche e comunque presentare una quota minima di cm 10 superiore al più alto punto della sezione della sede stradale .

4. In caso di presenza di rampa inclinata, tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un idoneo tratto in piano di dimensione comunque non inferiore a m. 3,50.

5 Le rampe di accesso ad autorimesse devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque. La larghezza non deve essere inferiore a ml. 3,50 se la rampa è rettilinea, e ml. 4,00 se curva; tale larghezza può essere derogata per edifici preesistenti in caso di difficoltà non altrimenti risolvibili. La pendenza non deve essere superiore al 18%, eventualmente aumentabile fino a un massimo del 20% se la rampa è rettilinea. Si richiama in materia il rispetto delle norme di cui al D.M. 1/2/1986 e successive modificazioni " Norme di sicurezza antincendio per la costruzione ed esercizio di autorimesse e simili".

6 Tra l'inizio della livelletta inclinata della rampa e il confine della carreggiata, o dell'eventuale marciapiede (se esistente o da realizzare), o porticato pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno m 5,00, atto alla fermata di un'autovettura in entrata o in uscita. Questa norma può essere derogata nel caso di edifici preesistenti, in mancanza di soluzioni tecniche praticabili; in questo caso, al fine di evitare incidenti, andranno previsti dispositivi di pre-segnalazione acustica e visiva delle auto in uscita.

7 I cancelli o portoni o altri elementi di chiusura dei passi carrai su strade e spazi pubblici, devono essere arretrati dal limite della sede stradale di almeno m 5,00, in modo da permettere la fermata di un autoveicolo in entrata o in uscita. Con appositi atti verranno individuate le strade ove tale norma non è derogabile e quelle dove è possibile la deroga previa installazione di cancello azionato elettronicamente con comando a distanza.

8. I cancelli non potranno in nessun modo essere realizzati con l'apertura delle ante sull'area pubblica o comunque verso l'esterno della recinzione da realizzare ;

Art. 92.l. Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico

1. Le aperture dei sotterranei dovranno essere praticate verticalmente sui muri delle fronti e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i portici, purché dotate di coperture adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti.

2. Sono vietate le aperture all'imbocco laterale dei portici e in corrispondenza dei passi carrai. I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.

3. Tutte le aperture di cui ai precedenti commi 1 e 2, siano esse già esistenti al momento di entrata in vigore del presente regolamento che di nuova realizzazione, dovranno essere dotate di tutti quegli accorgimenti tecnici atti ad evitare l'ingresso di acqua meteorica o di scorrimento superficiale ovvero oggetti e dovranno essere mantenute costantemente pulite.

4. Nel caso le aperture di cui al presente articolo siano realizzate o da realizzarsi su suoli

pubblici o ad uso pubblico non sono ammesse in orizzontale ma solamente in verticale.

5. In nessun caso potranno essere addebitate responsabilità ad altri soggetti se non ai proprietari o ai conduttori degli immobili.

Art. 92.m. Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc.

1. Tali manufatti sono soggetti alle eventuali ulteriori prescrizioni di cui all'apposito regolamento vigente al momento della richiesta di intervento.

2. Le insegne, i cartelli pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte. Negli ambiti storici valgono le ulteriori particolari prescrizioni contenute nell'articolo 86 precedente.

3. In particolare le tende parasole poste nei fabbricati plurifamilari, devono essere tutte uguali dal punto di vista dei colori e dei decori della tela. (ad esclusione di quelle poste al piano terra a servizio di attività commerciali); Negli ambiti storici valgono le ulteriori particolari prescrizioni contenute nell'articolo 86 precedente.

4. Possono essere liberamente collocate sui prospetti dei fabbricati le tende parasole retraibili che rispondano ai seguenti requisiti:
   - non interessino fabbricati vincolati ai sensi dell'art. 10 del .D.Lgs 42/2004;
   - non interessino fabbricati compresi all'interno del perimetro di ambiti storici;
   - non interessino fabbricati sottoposti a vincolo di restauro scientifico;
   - non occupino spazi pubblici o di uso pubblico;
   - non eccedano complessivamente cm. 100 in larghezza rispetto all'apertura cui sottendono;
   - sporgano al massimo cm. 150 o in misura pari ai balconi soprastanti;
   - siano realizzati con materiali omogenei senza inserti;
   - rispettino il comma 3 precedente

5. Le targhe murali possono essere liberamente collocate sul fronte del fabbricato ad eccezione di quelli vincolati ai sensi dell'art. 10 del DLGS 42/2004 e purché abbiamo le seguenti caratteristiche:
   - dimensione massima cm. 40 x 20;
   - realizzate in ottone o plexiglass;
   - montate su un telaio comune a fianco del portone d'ingresso nel caso di più targhe.

6. La realizzazione di manufatti diversi, quali chioschi ed edicole, potrà essere regolamentata da uno specifico Regolamento Comunale.

Art. 92.n. Apposizione di manufatti di pubblica utilità

1 L'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse, previo avviso agli interessati, ha diritto di collocare e far collocare, sui muri esterni dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura, cartelli, insegne, segnali, manufatti e apparecchi relativi ai servizi pubblici o di uso pubblico. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di provvedere al

loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

2. La realizzazione e installazione dei manufatti di cui al presente articolo è soggetta alle prescrizioni del Piano comunale per la cartellonistica e segnaletica pubblicitaria.

Art. 92.o. Occupazione di suolo pubblico

1. Il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, quando l'esecuzione delle opere comporta l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere al Comune la relativa formale autorizzazione in conformità all' apposito regolamento comunale in vigore al momento della richiesta
2. L'autorizzazione viene rilasciata secondo le norme comunali vigenti in materia.
3. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito il titolare dell'atto abilitativo edilizio ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo della autorizzazione.
4. Nel caso di manifesta instabilità di terreno in prossimità di strada comunale o di altri spazi di uso pubblico, i proprietari devono provvedere al consolidamento adottando provvedimenti suffragati da un progetto delle opere che si intendono eseguire.

Art. 92.p. Antenne e parabole radio e TV

1. Su tutti gli edifici di nuova costruzione, su quelli assoggettati a ristrutturazione edilizia e restauro e risanamento conservativo, fatta eccezione per le case a schiera, dovrà essere installata un'unica antenna radio -TV centralizzata, indipendentemente dal numero delle unità immobiliari, e dovrà essere obbligatoriamente posta sulla copertura.
2. Su tutti gli edifici di nuova costruzione, su quelli assoggettati a ristrutturazione edilizia e restauro e risanamento conservativo dovrà essere installata un'unica antenna parabolica che dovrà essere obbligatoriamente posta sulla copertura, indipendentemente dal numero delle unità immobiliari, fatta eccezione per le case a schiera e per eventuali norme particolari riguardanti gli ambiti storici.

Art. 92.q. Cassette per la posta e contatori

1. Tutti gli edifici di abitazione, industriali, artigianali, direzionali, ecc…, non provvisti di portineria, devono essere dotati in prossimità dell'ingresso di cassette per il recapito della corrispondenza, accessibili direttamente dalla pubblica via o da spazi pubblici.
2. I contatori per l'erogazione dei pubblici servizi, (Enel, Gas, Acqua) devono essere dislocati in nicchie secondo le disposizioni degli enti erogatori.
3. Le nicchie di cui al precedente comma 2 nelle zone non provviste di marciapiedi dovranno essere realizzate ad una altezza minima da terra che dovrà tenere conto della possibile loro realizzazione e comunque ad un'altezza minima di cm 30 misurata dalla quota più alta della sezione stradale frontistante.

Art. 92.r. Tabelle stradali e numeri civici

1. Le tabelle stradali , i numeri civici, i lampioni ed altre attrezzature di pubblico interesse, sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione.
   I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

Art. 92.s.Esecuzione di impianti a rete nel sottosuolo

1. Gli enti o i privati che intendono collocare condutture nel sottosuolo pubblico o condotte aeree sulle facciate degli edifici devono chiedere preventiva autorizzazione al Sindaco che potrà richiedere la modifica di tracciati per il rispetto ambientale degli spazi pubblici interessati;

2. Nelle nuove costruzioni civili a sviluppo verticale devono essere previsti cavedi multiservizi o, comunque, cavidotti di adeguate dimensioni, per rendere agevoli i collegamenti delle singole unità immobiliari, con cavi di telecomunicazioni e di altre infrastrutture digitali.

Art. 92.t Pergole, gazebi, tende e manufatti per ricovero attrezzi da giardino

1. Con i termini "pergola" e "gazebo" si intendono manufatti di arredo di spazi esterni costituiti da montanti verticali e da elementi di connessione fra i montanti, atti a sostenere piante rampicanti o elementi mobili per ombreggiamento: tende avvolgibili, incannicciati e simili.
   Sia gli elementi portanti sia gli elementi di connessione orizzontali e le eventuali grigliature verticali fra i montanti possono essere di materiali quali legno o metallo e di sezione necessariamente modesta dovendo portare esclusivamente il peso proprio.

2. In ogni caso una pergola o gazebo non può essere dotata di una copertura di materiale impermeabile, atta a fornire protezione dalle intemperie (es. pioggia), in quanto, in questo caso (a norma dell'art. 1.l dell'allegato "Definizioni") dovrebbe essere considerato un elemento di chiusura superiore, come una tettoia, e darebbe luogo ad uno spazio coperto. Non può essere dotata neanche di delimitazioni verticali che non siano grigliate (si considera grigliato un manufatto di modesto spessore in cui gli elementi solidi che lo compongono non coprono più del 25% della superficie). Le eventuali tende o incannicciati poste su questi manufatti devono essere retrattili o avvolgibili e permeabili alla pioggia. Sono invece ammesse coperture costituite da pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica per autoconsumo nel limite del 50% della sua proiezione al suolo.

3. Le pergole e gazebi sono realizzabili esclusivamente nelle seguenti due situazioni e con i seguenti limiti:
   a) nell'area di pertinenza di un edificio; in questo caso si prescrive che la superficie interessata dal manufatto non superi il 10% della superficie scoperta del lotto e che il

manufatto disti non meno di 1,50 m. dai confini; il manufatto può essere posto anche sul confine qualora risulti addossato ad altro edificio preesistente posto sul lotto confinante, fatti salvi i diritti di terzi; in assenza di edifici posti in confine è necessario l'assenso scritto del confinante.

b) sulle terrazze degli edifici; in questo caso si prescrive che il manufatto non sporga dai piani delle facciate e che la sua superficie non superi il 20% della superficie dell'unità immobiliare di cui è pertinenza, e non superi comunque mq 50 complessivi.

4. Con il termine "tenda" si intendono elementi mobili (avvolgibili o retrattili) per produrre ombreggiamento, applicati a sbalzo all'esterno degli edifici, oppure tesi su supporti indipendenti o in forma di tensostrutture.
   Anche per le tende vale il criterio che non possono essere realizzate di materiali impermeabili, atti a fornire protezione dalle intemperie, nel qual caso si configurano come chiusure superiori che danno luogo ad uno spazio coperto.

5. Le tende tese su supporti indipendenti dall'edificio o in forma di tensostrutture sono assimilate alle pergole e gazebi e per esse si applicano quindi i medesimi limiti di cui al comma 3.
   Per le tende applicate a sbalzo all'esterno di edifici in corrispondenza di aperture, viceversa non si pongono precisi limiti dimensionali; tuttavia si richiede che non eccedano le misure necessarie a fornire protezione dal sole alle aperture sottostanti.
   Per le strutture destinate a ricovero autoveicoli per le attività turistico-produttive si applicano i medesimi limiti di cui al comma 3 con distanza minima dai confini pari a ml 0,50.

6. Negli edifici esistenti, qualora sia dimostrata l'impossibilità di utilizzare allo scopo locali già esistenti, possono essere realizzati manufatti per ricovero attrezzi da giardino in numero massimo di uno per unita immobiliare dotata di giardino privato di superficie superiore a 500 mq. (con esclusione delle u.i. ad uso autorimessa o magazzino), nel rispetto delle seguenti caratteristiche:
   - altezza massima non superiore a m. 2,10 in gronda (misurata all'imposta della copertura sul lato esterno);
   - superficie coperta non superiore a mq. 4;
   - struttura leggera e facilmente rimovibile previo smontaggio (non sono consentiti materiali deteriorati o comunque fatiscenti di recupero);
   - inserimento decoroso nel contesto paesaggistico in cui vengono installati;
   - i manufatti non potranno in nessun caso essere adibiti al ricovero di veicoli e motocicli;
   - rispettare una distanza di almeno m. 3,00 da aree pubbliche o destinate all'uso pubblico, salvo specifiche deroghe in caso di allineamenti prevalenti.

   Il posizionamento dei suddetti manufatti è ammesso nelle aree di pertinenza di immobili tutelati in quanto di interesse storico-architettonico, previo parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.

Manufatti con caratteristiche diverse da quelle fissate nei precedenti commi si configurano come edifici e sono soggetti pertanto alle relative procedure edilizie e alle disposizioni del presente RUE riguardo agli edifici (parametri edilizi, distanze, requisiti cogenti, ecc.).

7. La Commissione per la qualità Architettonica e il Paesaggio può dotarsi di indirizzi e criteri riguardo all'ammissibilità di gazebi, pergole, tende e altri manufatti per quanto attiene ai colori, ai materiali, alle forme, anche in relazione alla circostanza che siano visibili o non visibili da spazi pubblici.

Art. 92.u. Tettoie

1. Per tettoia si intende un manufatto costituito da un sistema strutturale in elevazione e da un elemento atto alla copertura, privo di tamponamenti laterali.
2. Le tettoie sono ammesse solo negli ambiti produttivi a servizio delle attività produttive, ovvero in altri ambiti se sono a servizio di attività alberghiere, nel rispetto del rapporto di copertura Q ammesso.
3. Non sono invece ammesse negli altri ambiti, ovvero negli ambiti produttivi a servizio di eventuali edifici con destinazioni d'uso diverse da quelle sopra riportate.

Art. 92.v.Depositi di materiali

1. I depositi di materiali alla rinfusa o accatastati, visibili dalle strade o spazi pubblici sono ammessi solo negli ambiti produttivi, e sempre che non costituiscano pericolo per l'igiene pubblica e del suolo, o per l'incolumità pubblica e privata.

Art. 92.w. Attrezzature sportive e ricreative; piscine

1. Negli ambiti consolidati, di nuovo insediamento e produttivi, possono essere realizzate le seguenti attrezzature private sportive – ricreative: piscine scoperte, campi per attività sportive e giochi in genere comunque scoperti con le seguenti modalità :

    a) possono essere posti nello spazio ancora libero del lotto ad una distanza di ml. 3,00 dalle strade o altra viabilità e ad una distanza di ml. 1,50 dagli altri confini.

    Tali opere non vanno computate ai fini del calcolo della superficie utile o del volume, non dovranno modificare le quote del terreno e dovranno essere realizzate nel rispetto delle norme vigenti in tema di dotazione minima di verde privato e superfici permeabili

    Le piscine dovranno essere realizzate nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

    — esterne a perimetri di aree di tutela come definite dalle N.T.A. del PTCP e dall'art. 33 della L.R. n. 47/1978;
    — su terreno con pendenza superficiale media non superiore al 15%, e comunque tale che la collocazione della vasca e la realizzazione del "volume" circostante non comporti la costruzione di muri di sostegno di altezza superiore a cm 150 dal piano di campagna;
    — almeno un lato del perimetro della vasca deve distare mediamente non più di

ml. 20,00 dall'edificio residenziale di pertinenza;
- superficie della vasca non superiore a mq. 150;
- volume della vasca non superiore a mc. 300;
- larghezza media massima del "solarium" circostante con pavimentazione: cm 180;
- qualsiasi corpo fuori terra connesso al funzionamento della piscina rientra nell'indice di fabbricabilità ed utilizzazione fondiaria dell'ambito.

b) Nel territorio rurale tali strutture sono ammesse nell'ambito nella corte di pertinenza dei fabbricati esistenti e comunque a non meno di ml. 5 dai confini di proprietà.

c) Qualora l'area di pertinenza dell'edificio residenziale sia, in tutto o in parte, in territorio rurale o comunque esterna all'ambito consolidato, l'attrezzatura sportiva potrà essere realizzata anche in tale ambito, nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri di cui ai punti precedenti.

d) Le piscine private, annesse ai fabbricati abitativi di non più di due appartamenti devono essere dotate dei seguenti requisiti minimi:
- le pareti ed il fondo della vasca devono essere perpendicolari e rivestite di materiale liscio ed impermeabile;
- il bordo perimetrale antisdrucciolo che circondi la vasca deve avere larghezza non inferiore a 1,5 m.
- presenza nei pressi della vasca di doccia con lavapiedi munita di proprio piatto per la raccolta del flusso delle acque.
- Le acque di alimentazione della vasca devono avere le caratteristiche di potabilità.
- L'impianto di trattamento dell'acqua della vasca deve assicurare parametri chimici e batteriologici fissati dalla normativa vigente per le vasche ad uso pubblico.

Art. 92.x Ambito di conservazione storico-urbanistica

1. Le tavole del RUE riportano l'indicazione di ambiti urbani - definiti di conservazione storico-urbanistica - lungo viale G. Mazzini, caratterizzati dalla presenza di tratti di passeggiata pedonale e da un'edificazione perlopiù costituita da edifici isolati con giardino.
   Nei lotti edificati interessati dalla perimetrazione, qualunque intervento di ampliamento, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione deve mantenere le caratteristiche planovolumetriche esistenti, vale a dire:
   - mantenimento degli allineamenti preesistenti lungo viale Mazzini;
   - mantenimento delle altezze preesistenti del fronte su viale Mazzini, salvo adeguamenti non sostanziali (differenze nell'altezza ≤ 0,50 m.);
   - mantenimento dei distacchi esistenti tra gli edifici.

   L'Amministrazione comunale prevede la sistemazione degli spazi pubblici con la finalità di conservazione e valorizzazione dei caratteri storici, tipologici e urbanistico-ambientali.

TITOLO 5. COMPETENZE, PROCEDURE E ADEMPIMENTI

CAPO 5.A. PIANI ATTUATIVI – OPERE PUBBLICHE E PIANI DI SETTORE

Art. 93. Attività edilizia delle Pubbliche Amministrazioni

1. Non si applicano le disposizioni procedurali di cui al presente titolo del regolamento, per i seguenti interventi:
   - Opere ed interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia concluso ai sensi dell'art. 34 del decreto legislativo 18.08.2000, n. 267 e s.m.i.. e dell'art. 40 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. Anteriormente all'inizio dei lavori andrà corrisposto il contributo inerente alla correlativa trasformazione urbanistica del territorio nelle forme e nei modi previsti dalla norme vigenti.
   - Opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici Anteriormente all'inizio dei lavori andrà corrisposto il contributo inerente alla correlativa trasformazione urbanistica del territorio nelle forme e nei modi previsti dalla norme vigenti.
   - Opere pubbliche di interesse regionale e provinciale.
   - Opere pubbliche della amministrazione comunale, deliberate dal Consiglio/giunta comunale..
   - Opere di assoluta urgenza ed indifferibilità disposte con Ordinanza di uffici comunali od ordinate dalla autorità giudiziaria.

2. I progetti relativi alle opere ed agli interventi di cui al comma 1 sono comunque approvati previo accertamento di conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza, sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica.
   Gli elaborati progettuali devono essere predisposti secondo i dettati e le prescrizioni di cui DPR 207/2010 e successive modificazioni.
   Il progettista assevera la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici.
   E' fatta salva l'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi del Dlgs 42/2004.
   Una copia della Relazione Tecnica e degli elaborati tecnici di progetto dell'opera pubblica e delle relative varianti sono trasmessi al SUE.

Art. 94. Progetti e programmi per settori specifici

1. In aggiunta agli strumenti urbanistici generali e particolareggiati, il Consiglio Comunale può adottare appositi strumenti progettuali, di piano e di programma per settori specifici,ad esempio:
   a) piano per la tutela delle zone collinari;
   b) piano del verde;

c) piano per l'arredo urbano ed il colore;
d) per la viabilità ed il traffico;
e) progetti di valorizzazione commerciale;
f) piano per la circolazione dei portatori di handicap.

2. Nei casi di cui al primo comma, le opere edilizie ricadenti nell'ambito di detti piani e progetti settoriali approvati, dovranno risultare conformi, oltre che agli strumenti urbanistici, anche alle prescrizioni relative.

Art. 95. Piani Urbanistici Attuativi: Definizione

1. Sono quei piani che, in accordo con le previsioni del PSC e del POC e delle relative norme di attuazione, precisano gli interventi sul territorio e ne organizzano e regolamentano l'attuazione.
   Rientrano fra questi:
   - piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata;
   - piani per l'edilizia economica e popolare;
   - piani per gli insediamenti produttivi;
   - piani di recupero di iniziativa pubblica o privata
   - programmi integrati.

2. Gli strumenti urbanistici attuativi sono normati dalle specifiche Leggi e Normative Regionali cui si fa espresso rimando.

Art. 96. Procedura di valutazione dei PUA di iniziativa privata

1. In base a modifiche normative, della gestione degli impianti e delle infrastrutture o qualora lo consiglino motivi di opportunità per una migliore definizione delle procedure decisionali e di controllo, gli elenchi e la qualità della documentazione da presentare, di seguito elencata, potranno essere variati con Determinazione del Dirigente del Settore; la documentazione potrà essere ridotta quando si tratti di Piani di Recupero riguardanti l'abitato.

2. La proprietà, ottenuto l'inserimento dell'intervento nel POC, attraverso atto unilaterale d'obbligo o stipula di specifico accordo (art. 18 L.R. 20/2000 e ss.mmii.) procede alla presentazione del progetto al Comune, allegando gli elaborati indicati ai commi seguenti.

3). ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI FATTO (8 copie):

   1) estratto del PSC, limitato alla parte interessata dall'intervento, con indicazione dell'area e stralcio delle norme di attuazione;

   2) estratto di mappa catastale in scala 1:1.000/1:2.000, con definizione dei limiti di proprietà, e certificato catastale riportante particelle, superficie e destinazione presente;

   3) stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello unitamente ad almeno due sezioni e profili del terreno eseguite nei punti più

rilevanti riportanti le quote altimetriche;

4) planimetria in scala 1:500 dello stato di fatto, inserita in un più ampio contesto edificato e/o ambientale, di dimensione idonea per la valutazione dell'inserimento urbanistico del progetto contenente:
   a) il rilievo delle essenze arboree esistenti;
   b) il rilievo delle costruzioni e dei manufatti esistenti;
   c) il rilievo degli impianti tecnologici e/o di distribuzione a rete e la graficizzazione delle eventuali fasce di rispetto e/o protezione e/o servitù;;
   d) viabilità e toponomastica
   e) eventuali vincoli derivanti da disposizioni legislative di carattere archeologico, monumentale, ambientale, idrogeologico, fluviale, stradale, ferroviario, cimiteriale, di rispetto degli elettrodotti, gasdotti, o di altro genere;

5) documentazione fotografica, formato minimo 10 x 15, con indicazione dei punti di ripresa;

4. ELABORATI DI PROGETTO (8 copie):

1) planimetrie di progetto in scala non inferiore a 1:500, quotata, estesa all'intero ambito di cui al precedente punto A.4), indicante:
   a) i lotti edificabili ovvero le unità minime di intervento numerati progressivamente, con l'indicazione delle sagome di ingombro massimo, delle altezze massime, delle distanze dai confini e dalle strade e della cubatura da edificare all'interno di ogni lotto;
   b) le strade e i marciapiedi
   c) le piazze e i percorsi pedonali e/o ciclabili;
   d) gli spazi di verde pubblico attrezzato;
   e) gli spazi di parcheggio;
   f) gli spazi destinati alla collocazione dei cassonetti RSU;
   g) tabelle di computo dei dati tecnici relativi ai parametri urbanistici ed edilizi di progetto, delle destinazioni d'uso, ipotizzate e raffronto con le prescrizioni normative;
   h) tabella che riporti il computo delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria suddivisa per categorie (es. strade, parcheggi, verde, ecc..);
   i) le soluzioni tecniche necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche;

2) sezioni e profili in scala 1:500 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso.

3) Assonometria o prospettiva in scala adeguata, estesa ad un più ampio ambito di riferimento;

4) Planimetria in scala adeguata con l'individuazione delle aree e delle opere pubbliche da cedere o da asservire all'uso pubblico, comprendente:
   — l'individuazione cartografica delle aree ed opere di urbanizzazione primaria, con

specificazione delle superfici di ogni area elementare, suddivise per le singole funzioni, (strade, marciapiedi, parcheggi, ecc. ..)

- l'individuazione cartografica delle aree ed opere di urbanizzazione secondaria, con specificazione delle superfici di ogni area elementare, suddivise per le singole funzioni (parcheggi, verde attrezzato, aree di interesse comune, ecc. ..);

5) Progetto esecutivo degli impianti tecnici delle opere di urbanizzazione e delle reti di distribuzione con definizione degli allacciamenti ai pubblici servizi (rete idrica, fognante, dell'energia elettrica, telefonica, del gas, di depurazione, ecc…); la documentazione di cui al presente punto dovrà prevedere anche le modalità di allacciamento alle reti pubbliche e delle eventuali infrastrutture indotte di carattere generale concordate con le Aziende erogatrici;

Detta documentazione dovrà altresì contenere informazioni circa l'esistenza di vincoli ambientali, paesaggistici, sanitari nonché l'eventuale coinvolgimento del territorio di comuni limitrofi nella realizzazione delle infrastrutture.

6) Progetto esecutivo (riportante la planimetria quotata, in scala 1:200), delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria non rientranti fra quelle di cui al punto sopra, (cioè: strade, marciapiedi, rampe, verde pubblico, piste ciclabili e/o pedonali, segnaletica verticale e orizzontale, plance pubblicitarie ecc…). Tale elaborato deve riportare anche sezioni in scala adeguata, particolari costruttivi con l'indicazione dei materiali da utilizzare e quant'altro necessario per la valutazione del progetto e la sua conseguente realizzazione;

7) Computo metrico estimativo relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

8) Norme tecniche di attuazione.

Tali norme devono contenere di massima i seguenti dati di fatto e di progetto:

a) superficie d'intervento;
b) superficie catastale;
c) superficie territoriale St

Qualora l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, va specificata la St relativa a ciascun ambito o sub-ambito;

d) superficie fondiaria Sf;
e) superficie fondiaria Sf di ciascun lotto o unità minima di intervento, riportata secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto;
f) superficie utile Su e/o volume V da realizzare su ciascun lotto o unità minima di intervento, (eventualmente definendo le varie destinazioni d'uso ammesse);
i) superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde pubblico di urbanizzazione primaria, superficie per impianti tecnici;
j) superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta in superficie per il verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, lo sport e superficie per attrezzature specifiche;

k) rapporti tra i parametri di cui sopra corrispondenti a quelli prescritti dal P.R.G.;
l) superficie eventualmente destinata a verde privato e a verde condominiale;
m) altezza degli edifici ed eventuali tipologie edilizie da adottare;
n) caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
o) definizione dell'eventuale attuazione del piano per stralci funzionali con definizione dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione al rilascio delle singole concessioni o autorizzazioni;

5. RELAZIONE GEOLOGICA – GEOTECNICA (8 COPIE):
Dovrà contenere una valutazione sulle modificazioni che l'intervento porta nell'ambiente con riferimento alla relazione specifica del PSC e del POC. In particolare dovrà valutare l'aspetto geologico dell'area e le sue caratteristiche per la fattibilità dell'insieme delle opere e la loro compatibilità con la stabilità e l'assetto idrogeologico del terreno di insediamento.
La relazione deve essere firmata da tecnici dotati di abilitazione idonea ai sensi di legge.

6. RELAZIONE ILLUSTRATIVA (8 COPIE):
Tale relazione deve contenere:
— l'analisi del contesto ambientale e, in particolare, per i piani che comprendono edifici esistenti, l'analisi storica e l'analisi della consistenza dei medesimi;
— la descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento in rapporto al contesto ambientale;
— l'illustrazione del programma di attuazione del piano.
— la valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) quando richiesta dalle norme vigenti o dalle norme di P.R.G., estesa anche alle eventuali opere esterne all'area d'intervento connesse all'urbanizzazione.
— tutto quanto ritenuto necessario per la comprensione dell'intervento urbanistico;

6. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ DI CUI ALL'ART. 12 DEL D.LGS. 152/06
Ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. i PUA devono essere accompagnati dalla ValSAT, a meno che la Provincia, nel provvedimento con il quale si esprime sulla compatibilità ambientale del POC, abbia stabilito che il PUA non debba essere sottoposto alla procedura di valutazione, in quanto il POC ha integralmente disciplinato "gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da esso previsti, valutandone compiutamente gli effetti ambientali". Ai sensi del citato art. 5, non sono comunque sottoposti alla procedura di valutazione i PUA attuativi di un POC, dotato di Valsat, se non comportano variante e il POC ha definito l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti planivolumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste.

7. SCHEMA DI CONVENZIONE (1 COPIA):
Lo schema di convenzione contiene gli obblighi del soggetto attuatore del piano e va redatto secondo lo schema predisposto dall'amministrazione e avente i contenuti previsti

dall'art. 22 della L.R. n. 47/78 e successive modificazioni.

8. DOCUMENTI DA RICHIEDERE AD ORGANI DIVERSI:
   1. Parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.
   Tale parere è richiesto in conformità all'art. 27 della L. 1570/41 ai fini della installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti.
   In luogo del parere preventivo di cui al presente punto, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei VV. F., deve essere depositata presso il Comune apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti.

2. Autorizzazione della Provincia o dell'A.N.A.S., nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade.

3. Autorizzazione del VII Comando Militare Territoriale di Firenze alla deroga a servitù militari, nel caso in cui il piano preveda interventi che comportino la deroga a tali servitù.

4. Approvazione dei progetti di massima di cui al comma 4 punto 5) del presente articolo, con il “visto” da parte delle aziende fornitrici dei servizi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano, quali ENEL, TELECOM, AMIR, AZIENDA GAS, ecc.. .

5. Altri nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.

6. Tutti gli elaborati dovranno essere presentati in n. 8 copie; qualora l’area ricadessi in ambito sottoposto al vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..

7. Qualora gli elaborati di cui al presente articolo – comprese le autorizzazione eventualmente necessarie – vengano prodotti in sede di POC, l’approvazione del POC assume il valore di approvazione del PUA.

Art. 97. Deposito del PUA

1. Il responsabile del procedimento verifica la completezza della documentazione di cui all’articolo precedente e contestualmente cura l’istruttoria, verifica la compatibilità del Piano con la normativa vigente, emette il relativo parere ed iscrive il PUA all’ordine del giorno della Commissione per la Qualità urbana;

2. Nel caso gli uffici o la Commissione per la Qualità urbana evidenzino la necessità di apportare modifiche al piano particolareggiato legate alle materie di rispettiva competenza, il responsabile del procedimento richiede le eventuali modifiche e integrazioni.

3. L’Amministrazione, entro 60 gg dalla presentazione dell’istanza, completa delle necessarie integrazioni e/o modifiche, provvede ad autorizzare il deposito del Piano o a dare il preavviso di diniego.

4. Contemporaneamente l' Amministrazione, in applicazione del D.lgs. n. 152/06 e ss.mm.ii. "Norme in materia ambientale" trasmette alla provincia e agli altri enti competenti in materia ambientale il Rapporto ambientale, se richiesto; gli enti si esprimono nei termini di legge.

Art. 98. Procedura di valutazione per i PUA di iniziativa pubblica

1. La documentazione da allegare ai piani particolareggiati di iniziativa pubblica deve contenere, oltre a quella stabilita agli articoli precedenti, l'elenco catastale delle proprietà da espropriare o da acquisire, nonché una relazione economico-finanziaria contenente i costi di acquisizione e di urbanizzazione dell'area. La proposta di Piano, prima dell'adozione da parte della Giunta Comunale, viene comunque sottoposta alle valutazioni di cui ai precedenti articoli da parte degli Uffici comunali competenti, e ai pareri di ARPA – AUSL e degli Uffici Provinciali ex Genio Civile.
2. Contemporaneamente l' Amministrazione, in applicazione del D.lgs. n. 152/06 e ss.mm.ii. "Norme in materia ambientale" trasmette alla provincia e agli altri enti competenti in materia ambientale il Rapporto ambientale, se richiesto; gli enti si esprimono nei termini di legge.
3. Acquisiti i pareri e le autorizzazioni prescritte ed effettuate le eventuali rielaborazioni conseguenti, la proposta di Piano è adottata della Giunta Comunale. Il Piano adottato è quindi depositato presso i preposti Uffici del Comune ai fini della pubblicazione a termini di legge

Art. 99. Approvazione e validità dei PUA

1. I Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica adottati e le proposte di Piano di iniziativa privata sono depositati presso i preposti Uffici del Comune per la durata di giorni 30 consecutivi. Le proposte di PUA di iniziativa privata possono essere depositate in attesa del ricevimento dei pareri di ARPA-AUSL, VVFF se richiesto, oltre agli altri eventuali pareri previsti. La richiesta di parere ad ARPA e AUSL potrà essere inoltrata dagli uffici comunali.
   Per i PUA di iniziativa pubblica il deposito è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'Albo Pretorio del Comune e pubblicato sulla stampa locale. Dei PUA di iniziativa privata viene data adeguata diffusione mediante i mezzi di informazione del comune.
   Chiunque può prendere visione del Piano in tutti i suoi elementi e presentare osservazioni entro il termine di 30 giorni successivi alla data del deposito.
2. Contestualmente al deposito il PUA è inviato alla Provincia ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000, completo dei pareri degli Enti e delle Amministrazioni competenti. Entro sessanta giorni dal ricevimento la Provincia può formulare osservazioni relativamente a previsioni che contrastino con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore. Trascorso inutilmente tale termine si considera espressa una valutazione positiva. Il comune è tenuto, in sede di approvazione, ad adeguare il PUA alle osservazioni formulate ovvero ad esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostan-

ziate.

3. Decorso il termine di cui al comma 2, e fatti salvi i termini di cui all'art. 35 della L.R. 20/2000 per i casi di cui al comma precedente, la Giunta Comunale decide sulle osservazioni e opposizioni pervenute ed approva il Piano, introducendovi, ove occorra, le modifiche conseguenti all'accoglimento di osservazioni o opposizioni. Sono fatte salve le diverse norme procedurali di approvazione stabilite da leggi nazionali o regionali con riguardo a specifici tipi di Piani Urbanistici Attuativi. L'amministrazione recepisce nella pianificazione attuattiva il parere motivato relativo al procedimento Vas qualora il PUA non ricada nei casi d'esclusione di cui all'Art 5 comma 5 della LR 20/00

4. Il Piano entra in vigore alla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna (BUR).

5. Nella medesima delibera di approvazione è indicato il termine per l'attuazione del Piano, che dovrà essere pari o inferiore a 10 anni. Per i Piani di Iniziativa pubblica dovranno essere indicati altresì i termini entro i quali devono essere iniziate ed ultimate le espropriazioni. Per i Piani attuativi per i quali, al momento dell'approvazione non sia stato indicato un termine di validità, si intende che il termine è pari a 10 anni dalla data di sottoscrizione della convenzione. Scaduto il termine di validità, il Piano e la relativa convenzione sono decaduti; per le parti non attuate può essere successivamente approvato un nuovo PUA conforme alle norme a quel momento vigenti.

6. Per i PUA di iniziativa privata l'avvio dell'attuazione del Piano è subordinata alla stipula della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore del piano ed alla successiva trascrizione a cura e spese del soggetto attuatore.

7. Qualora, scaduto il termine di validità del Piano, le opere di urbanizzazione non siano state completate, il soggetto attuatore perde il diritto alla restituzione della cauzione, che viene incamerata dal Comune, il quale ha facoltà di provvedere alla ultimazione delle opere di urbanizzazione addebitando le spese al soggetto inadempiente, maggiorate degli interessi e spese tecniche, salvo i maggiori danni.

Art. 100. Varianti ai PUA

1 Le eventuali varianti non sostanziali a PUA approvati seguono lo stesso iter di approvazione degli strumenti originari, conservando i parametri urbanistici ed edilizi vigenti al momento della approvazione del Piano originario.

2 Sono varianti non sostanziali (e comunque nel rispetto delle norme degli strumenti urbanistici generali PSC – RUE – POC) quelle che:

- non incidano sulla quantità edificatoria prevista,
- non modifichino sostanzialmente l'assetto generale del Piano approvato,
- non modifichino la quantità di dotazioni territoriali prevista,
- non prevedano l'insediamento di attività a più intenso impatto ambientale,
- non prevedano modifiche sostanziali ai parametri edilizi (altezze max, distanze, densità fondiaria, ecc.) ed alla distribuzione delle masse,

— non prevedano in genere variazioni comportanti la modifica di diritti reali degli aventi causa diretta o indiretta;

Tali varianti potranno essere approvate, dopo le verifiche d'ufficio previste all'art. 96 con semplice delibera di Consiglio Comunale, senza la pubblicazione di cui al precedente articolo.

Art. 101. Intervento Convenzionato

1. Nelle parti di ambiti urbani consolidati individuate dal RUE può essere richiesta la presentazione di un progetto unitario esteso all'intera parte di territorio perimetrata, al fine di garantire, attraverso apposita convenzione da approvarsi da parte della Giunta Comunale, il coordinamento delle azioni e la possibilità di subordinare l'attuazione dell'intervento al verificarsi delle condizioni previste dal PSC (cessione di aree, realizzazione di opere, ecc.)
2. Per l'Intervento unitario sono richiesti gli stessi elaborati richiesti per il PUA.

Art. 102. Elementi costitutivi dei Piani di Riconversione o Ammodernamento dell'Azienda Agricola (PRA)

1. Per gli interventi soggetti a PRA, è richiesto che tale strumento espliciti, attraverso idonea documentazione tecnica (commisurata all'entità degli interventi), le seguenti problematiche:
   — le condizioni di sostenibilità dell'intervento, per gli effetti sul paesaggio, sul regime idraulico, sulla capacità e l'efficienza delle reti tecnologiche, sulla viabilità e sul sitema dei srvizi alla persona;
   — le relazioni dell'intervento con il paesaggio storico e contemporaneo: eliminazione di eventuali alterazioni, analisi della compatibilità percettiva dell'intervento da una serie di punti di vista significativi;
   — la modificazione delle relazioni ecologiche in essere, o ripristino di relazioni; equilibri idraulici e idrogeologici; il mantenimento della biodiversità e delle associazioni vegetali e forestali presenti.
2. I Piani di Riconversione o Ammodernamento dell'Azienda Agricola devono essere corredati dei seguenti elementi, oltre alla dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire:
   a) elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda, e relativi certificati catastali;
   b) planimetrie dello stato di fatto e di progetto dell'azienda con inquadramento nel contesto paesaggistico-ambientale, evidenziazione dei vincoli e tutele di cui alla Tav. 2 del PSC che la interessano, indicazione del riparto colturale dell'azienda e delle infrastrutture di servizio;
   c) fabbricati esistenti, loro destinazioni d'uso, fabbricati di progetto, loro dimensioni e loro destinazione d'uso;
   d) relazione sull'attività dell'azienda, con indicazione delle produzioni, e della P.L.V. (Produzione Lorda Vendibile), con descrizione dettagliata della situazione aziendale e con la descrizione delle previsioni di sviluppo conseguenti o successive alle opere per

cui si chiede il permesso di costruire: orientamenti produttivi prescelti, mezzi e strumenti messi in atto per realizzarli, tempi previsti;

e) programma di investimenti e eventuali previsioni di ricorso a finanziamenti pubblici;
f) schema di convenzione tra il richiedente e l'Amministrazione Comunale contenente i seguenti elementi: l'impegno da parte del richiedente a mantenere l'attività agricola sul fondo per tutto il tempo di validità del PRA, che dovrà essere fissato in non meno di dieci anni; l'impegno a subordinare i cambiamenti di conduzione ed eventuali passaggi di proprietà al subingresso del nuovo conduttore nella medesima convenzione ai medesimi patti e condizioni; le destinazioni d'uso degli edifici da realizzare, e l'impegno a non modificare le destinazioni d'uso per dieci anni; le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate;
g) attestazione della veridicità degli elementi forniti.

3. Gli elementi di cui alle lettere e) e f), dovranno essere esposti sulla base del modulo di domanda di Adesione al "Piano di Sviluppo Rurale della Regione Emilia-Romagna – Misura 121 – Ammodernamento delle aziende agricole".

4. A seguito della presentazione della domanda, l'Ufficio competente comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, di cui agli artt. 4 e 5 della legge 7/8/1990 n. 241.

5. Il responsabile del procedimento verifica;
   h) che la documentazione presentata sia completa di tutti gli elementi necessari;
   i) che gli elaborati tecnici siano regolarmente sottoscritti da un tecnico abilitato;
   j) il programma di investimento e le previsioni di sviluppo siano coerenti con lo stato di fatto dell'azienda e le risorse messe in campo per il loro perseguimento

6. Entro il termine di 60 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della sua regolarizzazione/riavvio, il responsabile del procedimento provvede:
   — a formulare il parere positivo, eventualmente accompagnato da prescrizioni e integrazioni, e a inoltrare gli atti all'organo competente per l'approvazione;
   — oppure a stilare apposito verbale dei rilievi di merito sollevati rispettivamente dagli uffici comunali e dagli altri Enti competenti, e a riconsegnare la proposta di Piano ai proponenti per le opportune rielaborazioni.

7. In caso di restituzione ai proponenti, la procedura di cui ai commi da 3 a 5 viene riavviata sulla base della presentazione di una nuova proposta adeguata ai rilievi sollevati.

8. Nella delibera di approvazione del PRA e della proposta di convenzione da parte dell'organo competente è indicato il termine per l'attuazione, che dovrà essere pari o inferiore a 5 anni. Il rilascio del permesso di costruire ovvero la presentazione di DIA sono subordinati alla stipula della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore.

CAPO 5.B –DISPOSIZIONI GENERALI – ORGANI E PROCEDIMENTI

Art. 103. Fasi del processo edilizio

1. Ai fini del presente RUE il processo edilizio, che può trovare applicazione tramite intervento edilizio diretto o piano urbanistico attuativo, si compone di:

- progettazione, presentazione e acquisizione del titolo abilitativo;
- esecuzione dell'opera, comprensiva di eventuali varianti al progetto approvato;
- controlli sull'attività edilizia in corso;
- conformità edilizia e agibilità.

Art. 104. Sportello unico per l'edilizia (SUE)

1. Lo Sportello Unico per l'edilizia è l'ufficio competente per l'amministrazione comunale a curare tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso di costruire o della Denuncia di Inizio Attività.

2. All'ufficio Sportello Unico per l'edilizia compete, oltre che la responsabilità dei procedimenti amministrativi, anche la gestione della Commissione per la Qualità architettonica ed il paesaggio, l'istruttoria, i controlli a campione, l'ottenimento di pareri esterni ed interni alla amministrazione comunale, la predisposizione delibere di giunta/consiglio, in caso di:
   - Approvazione strumenti urbanistici generali e loro varianti (PRG/PSC/POC) e formazione della carta unica del territorio prevista dalla LR 20/2000;
   - Costruzione di fabbricato o di opere di urbanizzazione primaria o secondaria: approvazione dei piani attuativi dello strumento urbanistico generale (piano di lottizzazione, piano di recupero, piano particolareggiato, piano per gli insediamenti produttivi, piano per l'edilizia economica e popolare, etc. etc.), rilascio del permesso di costruire, controllo delle denunce di inizio attività, rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità, rilascio della valutazione preventiva; ricevimento delle domande e rilascio degli eventuali atti finali in materia di Valutazione di Impatto Ambientale, trasmissione alla Agenzia del Territorio (ex - catasto) delle richieste di accatastamento degli immobili; rilascio delle autorizzazioni in materia paesaggistica previste dal DLgs 42/2004; ricevimento delle denunce e rilascio degli eventuali atti abilitativi previsti dalle leggi 1086/71 per le strutture in conglomerato cementizio armato normale e precompresso e metalliche, e 64/74 per le zone sismiche. Nei casi previsti dalle norme vigenti, lo Sportello Unico provvederà alla convocazione della Conferenza dei Servizi per ottenere gli assensi necessari alle conclusioni dei procedimenti.
   - Intervento su fabbricato esistente: approvazione dei piani attuativi dello strumento urbanistico generale (piano di recupero, piano per l'edilizia economica e popolare, etc. etc.), rilascio del permesso di costruire, controllo delle denunce di inizio attività, rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità, rilascio della valutazione preventiva;; ricevimento delle domande e rilascio degli eventuali atti finali in materia di

Valutazione di Impatto Ambientale, trasmissione alla Agenzia del Territorio (ex - catasto) delle richieste di accatastamento degli immobili; rilascio delle autorizzazioni in materia paesaggistica previste dal DLgs 42/2004; ricevimento delle denunce e rilascio degli eventuali atti abilitativi previsti dalle leggi 1086/71 per le strutture in conglomerato cementizio armato normale e precompresso e metalliche, e 64/74 per le zone sismiche. Nei casi previsti dalle norme vigenti, lo Sportello Unico provvederà alla convocazione della Conferenza dei Servizi per ottenere gli assensi necessari alle conclusioni dei procedimenti.

- Controllo dell'attività urbanistico - edilizia: sopralluoghi in cantiere o in sito, emissione dei verbali di sospensione dei lavori e di sequestro dei cantieri da sottoporre a controllo amministrativo; controlli a campione previsti sulle denunce di inizio attività, sui permessi di costruire e sui certificati di conformità edilizia ed agibilità; attestazione sui depositi dei frazionamenti catastali previsti dalla Legge 47/85, rilascio dei certificati di destinazione urbanistica previsti dalla Legge 47/85.
- Svolgimento dell'attività: valutazione della compatibilità urbanistica in base alla zonizzazione del PRG/PSC/POC e degli strumenti attuativi ed alle prescrizioni di strumenti sovraordinati quali PTCP, PTPR, PIAE, ecc; rilascio od ottenimento presso altri Enti/Società del nulla osta per attività che implica l'autorizzazione allo scarico dei reflui nella fognatura comunale, ottenimento del parere igienico - sanitario dell'ASL per le destinazioni d'uso diverse dalla residenziale, comprese negli elenchi previsti dalla lettere a h) bis del primo comma dell'art. 19 della LR 04.05.1982 n. 19 e s.m.i., e comunque che non siano già di competenza dello Sportello Unico per le Attività Produttive; ottenimento della autorizzazione della Provincia per le emissioni in atmosfera, ottenimento della autorizzazione della Provincia per gli scarichi delle acque reflue in corsi d'acqua superficiali; Regolamento delle Fognature, etc. etc.).

3. Dovranno essere rispettate le procedure ed i termini temporali previsti dalla LR 31/2002, come integrata dal Presente Regolamento Edilizio, per:
   a) il rilascio, ed i controlli successivi, del permesso di costruire (art. 13 e 17 della LR 31/2002);
   b) il controllo della denuncia di inizio attività (art. 10 e 11 della LR 31/2002);
   c) il rilascio della valutazione preventiva (art. 16 della LR 31/2002);
   d) il rilascio ed i controlli del certificato di conformità edilizia ed agibilità (art. 22 della LR 31/2002;
   e) il ricevimento delle denunce e rilascio degli eventuali atti abilitativi previsti dalle leggi 1086/71 per le strutture, e 64/74 per le zone sismiche, secondo le modalità previste dalla LR 19.06.1984 n. 35 e s.m.i.
   f) il controllo dell'attività urbanistico-edilizia e l'applicazione delle sanzioni amministrative per le opere eseguite in assenza di titolo o in difformità dal titolo o, comunque, eseguite abusivamente (Legge 47/85);
   g) il controllo delle procedure relative alla Normativa Tecnica per l'Edilizia (norme tecniche per le opere in c.a. o a struttura metallica – norme sismiche – norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche – norme in materia di sicurezza degli

impianti e in materia di contenimento dei consumi energetici, ecc.:).

4. L'avvio del procedimento avviene su istanza di parte. Questa viene acquisita al protocollo generale del Comune e trasmessa entro il giorno lavorativo successivo all'ufficio dello Sportello Unico per l'edilizia, che procede immediatamente all'immissione della domanda nella procedura informatica, creando la scheda della pratica relativa. Il procedimento sarà avviato secondo le disposizioni della legge 241/90 e.m.i.

5. Lo Sportello Unico per l'edilizia provvede:
   a) alla ricezione ed alla istruttoria delle comunicazioni di attività libera, delle denunce di inizio attività/segnalazioni certificate di inizio attività,, delle domande per il rilascio dei permessi di costruire, delle richieste di valutazione preventiva, delle richieste di Piani Urbanistici Attuativi e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compresa la ricezione delle richieste per il rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità;
   b) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dalla LR 31/2002 Testo Unico per l'Edilizia, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;
   c) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'art. 22 e seguenti della Legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché delle norme comunali di attuazione;
   d) al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di conformità edilizia ed agibilità, delle valutazioni preventive, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico - ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione urbanistico ed edilizia del territorio;
   e) a rilasciare le autorizzazioni e certificazioni e ricevere i depositi per le costruzioni da realizzare o ristrutturare nelle zone classificate sismiche;
   f) ai controlli a campione sulle procedure edilizie ed in genere ai controlli sulla attività urbanistico-edilizia ed ai provvedimenti conseguenti;

6. Lo Sportello Unico per l'edilizia provvede alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine agli interventi edilizi oggetto dell'istanza del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione delle Norme Tecniche per l'Edilizia ed alla acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della Legge 7 agosto 1990, n. 241, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:
   1) Il parere dell'Azienda Unità Sanitaria Locale e del Comando Provinciale dei Vigili del

Fuoco competenti nei casi in cui gli stessi non possano essere sostituiti dall'autocertificazione

2) l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni da realizzare o ristrutturare nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, ai sensi dell'art. 16 della Legge 24 dicembre 1976, n. 898;
3) l'autorizzazione del direttore della circoscrizione doganale in caso di costruzione, spostamento e modifica di edifici nelle zone di salvaguardia in prossimità della linea doganale e nel mare territoriale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 19 del Decreto Legislativo 8 novembre 1990, n. 374;
4) l'autorizzazione dell'autorità competente per le costruzioni su terreni confinanti con il demanio marittimo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 55 del Codice della Navigazione;
5) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi degli artt. 21, 23, 24, e 151 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490,
6) il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
7) gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali ed aeroportuali;
9) il nulla-osta dell'autorità competente ai sensi dell'art. 13 della Legge 6 dicembre 1991, n. 394, in tema di aree naturali protette.

Art. 105. Attività edilizia in aree parzialmente pianificate

1 Negli ambiti del territorio comunale assoggettati a POC, sono consentiti, fino all'approvazione dello stesso, previo titolo abilitativo, i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente:

— manutenzione straordinaria;
— restauro e risanamento conservativo, senza aumento di carico urbanistico;

sono inoltre consentiti interventi dettagliatamente disciplinati dal PSC attraverso le schede relative ai singoli ambiti, quali:

— ristrutturazione edilizia di singole unità immobiliari, o parti di esse;
— aumento di Su, all'interno del volume edilizio esistente, senza cambio d'uso;
— demolizione senza ricostruzione;

2 Gli stessi interventi di cui al comma 1 sono consentiti negli ambiti pianificati attraverso il POC, che non abbia assunto il valore e gli effetti di PUA, a seguito della scadenza del termine di efficacia del piano, ed in particolare della decadenza del vincolo quinquennale preordinato all'esproprio, qualora non si sia provveduto all'approvazione del PUA o alla reiterazione del vincolo espropriativo secondo le modalità previste dalla Legge.

Art. 106. Interventi non soggetti a titoli abilitativi (attività edilizia libera)

1. Ai sensi dell'articolo 5 del DL 40/2010, coordinato con le modifiche introdotte dalla legge di conversione n. 73/2010, si definiscono "attività edilizia libera" e pertanto sono eseguibili senza titolo abilitativo, fatte salve le prescrizioni urbanistiche comunali e comunque nel rispetto delle norme di settore (antisismiche, antincendio, igienicosanitarie, energetiche di sicurezza e quelle relative al codice per i beni culturali) i seguenti interventi:

a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

2. Possono essere inoltre eseguiti senza alcun titolo abilitativo, fatto salvo quanto richioamato al comma 1, i seguenti interventi, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori all'Amministrazione Comunale:
   a) gli interventi di manutenzione straordinaria (opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implichino incremento dei parametri urbanistici;
   b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
   c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
   d) i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori dei centri e degli insediamenti storici;;
   e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

3. Alla comunicazione di inizio dei lavori devono essere allegate le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore.

4. Nel caso degli interventi di cui alla lett. a) del comma 2 precedente alla comunicazione di inizio dei lavori devono essere allegati inoltre:
   — i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori;
   — una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiari preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza né con l'impresa né con il committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici

approvati e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.

5. Per gli interventi di cui ai commi precedenti dovranno inoltre essere presentati gli atti di aggiornamento catastale nel termine di cui all'articolo 34-quinquies, comma 2, lettera b), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.

6. La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica, di cui ai commi 2 e 4 del presente articolo, comportano la sanzione pecuniaria a termini di legge. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

7. Non sono inoltre soggetti a titoli abilitativi:
   a) le opere urgenti da realizzarsi in esecuzione di ordinanza contingibile ed urgente, emanata dal Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, limitatamente alle opere ingiunte e a quelle funzionalmente connesse, salvo diversa prescrizione contenuta nell'ordinanza stessa;
   b) le opere urgenti necessarie per evitare un pericolo o danno grave, imprevisto e imprevedibile; l'interessato, sotto la sua personale responsabilità, può procedere alla loro esecuzione anche senza preventivo titolo abilitativo, con l'obbligo di se-gnalarlo al Comune e di presentare entro i successivi 30 giorni la documentazio-ne di rito per i necessari titoli abilitativi;
   c) le opere oggetto di ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi a seguito di interventi abusivi e di eliminazione di inconvenienti igienici.

Art. 107. Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio

1. La Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio "costituisce organo a carattere esclusivamente tecnico i cui componenti, di norma esterni alla Amministrazione, presentano una elevata competenza e specializzazione" (art. 3 L.R. 31/02); è quindi l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune per i seguenti interventi:
   a) Qualunque intervento per la cui attuazione sia necessario un provvedimento comunale in materia di beni paesaggistici, e precisamente tutti quelli compresi entro le aree tutelate dal DLGS 42/2004.
   b) Interventi di risanamento conservativo e restauro e di abbattimento delle barriere architettoniche, anche di iniziativa dell'Amministrazione Comunale o di altri enti pubblici, in edifici aventi valore storico architettonico, esclusi dall'ambito di applicazioni della Denuncia di Inizio Attività obbligatoria, e precisamente quelli sottoposti a restauro scientifico obbligatorio.
   c) Qualunque intervento soggetto a Permesso di Costruire negli ambiti di tutela del territorio rurale, negli ambiti AS, IS ed ES del RUE.
   d) Piani Urbanistici Attuativi di recupero delle zone edificate, e ricompresi in qualunque ambito e sub-ambito del PSC e del RUE.
   e) Piani Urbanistici Attuativi ricompresi in qualunque ambito e sub-ambito del PSC e

del RUE.

f) In tutti i casi in cui sia espressamente previsto dalle Norme del presente RUE.

g) Interventi soggetti a deroga normativa;

h) Ogni parere preventivo su progetti di massima per le tipologie di intervento sopra indicate; Lo sportello Unico per l'Edilizia potrà inoltre avvalersi del parere della Commissione qualora ritenga che l'intervento, per particolari caratteristiche, richieda una valutazione degli aspetti compositivi ed estetici di elevata competenza e specializzazione.

2. La Commissione giudica in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico e, nel settore urbanistico in ordine all'aspetto morfologico della struttura urbana e territoriale.

3. In tutti i casi nei quali si prevede il parere della Commissione, le determinazioni conclusive del Dirigente preposto allo Sportello Unico per l'Edilizia non conformi, anche in parte, al parere della stessa sono immediatamente comunicate al Sindaco per l'eventuale esercizio, entro il termine perentorio di trenta giorni, del potere di cui all'art. 24 della L.R. 31/2002.

COMPOSIZIONE E NOMINA

4. La Commissione è nominata dal Sindaco sentita la Giunta Comunale, sulla base di criteri esposti al Consiglio Comunale, ed è composta:

a). dal Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia, in qualità di Presidente;

b) da quattro membri scelti tra esperti per studi ed esperienze riguardanti l'edilizia, l'urbanistica, il paesaggio e la tutela dell'ambiente;

Non potranno essere ammessi i rappresentanti di Organi od Istituzioni ai quali è demandato per legge un parere specifico ad autonomo sulla materia.

5. La Commissione resta in carica tre anni ed i suoi componenti possono essere confermati per un solo mandato consecutivo.

6. I membri che non partecipano a tre sedute consecutivamente, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.

7. In caso di dimissioni, decadenza o morte di uno o più membri della Commissione, il Sindaco provvede entro 120 giorni alla loro sostituzione nei modi previsti dal precedente comma 1; il membro così eletto resta in carica per tre anni, indipendentemente dalla data di nomina della restante Commissione.

8. Segretario della Commissione , senza diritto di voto, è un funzionario dello sportello Unico dell'edilizia.

FUNZIONAMENTO

9. La Commissione si riunisce nella Sede Municipale almeno una volta al mese ed è convocata dal Presidente almeno quattro giorni prima della data della riunione, con invito scritto o con altro mezzo idoneo.

10. Le riunioni della Commissione sono valide in prima convocazione se interviene la metà più uno dei componenti, tra i quali il Presidente; in seconda convocazione, la quale deve essere fissata a non meno di 60 minuti dalla prima, se intervengono almeno tre componenti, tra cui il Presidente.

11. Il numero legale dei componenti la Commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione;

12. L'ordine del giorno della riunione contiene tutte le pratiche trasmesse dai responsabili del procedimento. La Commissione, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria per i seguenti motivi:
    - convocazione del progettista per chiarimenti relativi agli elaborati presentati.
    - necessità di sopralluogo;
    - richiesta di ulteriore documentazione ritenuta necessaria per una chiara valutazione;

    in questo caso il progetto integrato viene sottoposto nella prima seduta utile.

13. La Commissione. esprime i seguenti pareri.
    A) parere favorevole,
    B) parere favorevole con condizioni da specificare;
    C) parere contrario motivato;

    I pareri di cui sopra sono validi quando il progetto sottoposto a valutazione ha ottenuto il voto della maggioranza dei votanti ossia un numero di voti pari ad almeno la metà più uno dei votanti stessi, in caso di parità prevale il voto del Presidente.
    Se il numero dei votanti è dispari, la maggioranza assoluta è data da un numero di voti che, raddoppiato, dà un numero superiore di una unità al totale dei votanti.
    I componenti della Commissione presenti che si astengono dal voto, volontariamente, si computano nel numero necessario a rendere legale l'adunanza, ma non nel numero dei votanti.
    Coloro, invece, che debbono astenersi obbligatoriamente non si computano neppure nel numero dei presenti.

14. Il membro della Commissione, autore del progetto sottoposto all'esame ed alla valutazione della Commissione, o comunque interessato all'esecuzione dell'opera, deve abbandonare momentaneamente la seduta ed astenersi da ogni forma di parere e di voto. Dovrà pure abbandonare la seduta quando trattasi di progetto elaborato da parente fino al IV grado e/o socio in affari.
    La partecipazione al voto, su di un'opera edilizia, costituisce per il membro della Commissione. motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione dei lavori o la esecuzione dell'opera medesima.
    La trasgressione comporta la revoca della nomina di membro della Commissione

15. Delle adunanze della Commissione viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, e dal Segretario , che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno. Il Segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura: "Esaminato nella seduta del ..... dalla Commissione" completata dalla data e dalla vidimazione

del Presidente, del segretario e da un commissario.

16. I pareri della Commissione sono resi noti al pubblico, in forma sommaria.

17. Ai commissari è attribuito un gettone di presenza di entità definita dall'Amministrazione Comunale.

18. A metà ed al termine del proprio mandato la Commissione deve redigere il rapporto consuntivo della propria attività, con particolare riferimento alla verifica riguardo alla coerenza con la dichiarazione di indirizzi

19. I membri delle Commissione rimangono in carica fino all'insediamento dei nuovi eletti secondo i criteri degli articoli precedenti.

DICHIARAZIONE DI INDIRIZZI

20. La Commissione all'inizio dell'attività consultiva, e comunque prima dell'inizio della sua attività, potrà formulare, in un documento denominato "Dichiarazione di indirizzi", i principali criteri formali e compositivi di riferimento per l'emanazione dei pareri.

21. In particolare dovrà esplicitare i criteri di valutazione per tutti quegli elementi formali e compositivi che non sono specificatamente disciplinati dalle presenti norme e da quelle del PRG, oltre alla definizione della chiarezza progettuale necessaria (leggibilità del progetto, analisi funzionale, importanza dei particolari costruttivi e degli aspetti cromatici, rapporto tra l'opera progettata e l'ambiente circostante, ecc..).

22. La dichiarazione di indirizzi dovrà essere sottoposta a revisione alla luce delle problematiche emerse nel periodo precedente.

23. La dichiarazione di indirizzi e le sue revisioni devono essere rese pubbliche prima dell'inizio della loro applicazione.

24. Il parere della Commissione non è vincolante in relazione alle motivazioni per cui è stata consultata.

Art. 108. Parere preventivo

1. Il **parere preventivo** è lo strumento con il quale la Commissione esprime, su un progetto preliminare le proprie valutazioni in merito agli aspetti formali, architettonici e di inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico dell'opera edilizia da eseguire, fornendo eventuali indicazioni o prescrizioni per la redazione del progetto definitivo.

2. Il parere preventivo, se favorevole, vincola la Commissione ad un eventuale successivo esame del progetto definitivo, fatti salvi i pronunciamenti di altri organi interessati ai sensi delle normative vigenti.

3. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della denuncia di inizio attività o al rilascio del permesso di costruire può chiedere preliminarmente allo Sportello Unico per l'Edilizia un parere preventivo su un progetto preliminare, qualora l'opera edilizia assuma rilevanza per le caratteristiche compositive e dimensionali, la consistenza e la

localizzazione. Il parere preventivo è raccomandato in particolare per i seguenti casi:

a) strumenti urbanistici attuativi
b) immobili vincolati
c) interventi relativi ad edifici e complessi edilizi di rilevante interesse

4. Il progetto preliminare deve comprendere tutti quegli elementi necessari per una valutazione completa degli aspetti sui quali deve esprimersi la Commissione.
   Alla richiesta va inoltre allegato:
   a) documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, e montate su cartoncino formato A/4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa
   b) relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche l'individuazione dei principali materiali e colori da impiegare, corredata da tavole di progetto con eventuali rappresentazioni
   c) relazione come prevista all'art. 108 precedente.

5. Lo Sportello Unico per l'Edilizia, verificata la completezza della documentazione presentata e la sottoscrizione degli elaborati del progetto preliminare da un tecnico abilitato, trasmettono il progetto preliminare alla Commissione

6. Il parere preventivo della Commissione è comunicato al richiedente, entro 60 giorni dalla richiesta, fatte salve eventuali sospensioni per richiesta di documentazione integrativa in unica soluzione.

7. Il parere preventivo conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente.

Art. 109. Valutazione preventiva

1. La valutazione preventiva è definita dall'art. 16 della L.R. 31/02:

2. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della denuncia di inizio attività o al rilascio del permesso di costruire può chiedere preliminarmente al competente ufficio comunale una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento, allegando una relazione predisposta ed asseverata ai sensi dell'art. 481 del C.P. da un professionista abilitato, contenente i principali parametri progettuali.

3. La relazione di cui al comma 1 dovrà essere redatta sotto forma di asseverazione e dovrà contenere:
   a) descrizione dello stato di fatto dell'area e dell'immobile, con elencazione delle caratteristiche catastali e dimensionali;
   b) elencazione degli atti abilitativi eventualmente già ottenuti che giustifichino lo stato di fatto;
   c) elencazione e descrizione dei vincoli di ogni genere che gravano sull'area o sull'immobile (tutele ambientali, paesaggistiche, morfologiche, vincoli di distanza, di destinazione,) degli atti che li hanno imposti e delle autorità eventualmente preposte al controllo;

d) elencazione e descrizione degli strumenti urbanistici operanti sull'area e sull'immobile, delle destinazioni d'ambito, delle prescrizioni e degli indici previsti;
e) descrizione dell'intervento progettato, con individuazione degli indici urbanistici ed edilizi applicati e delle destinazioni d'uso previste;
f) conclusioni con confronto tra ciascuna delle prescrizioni derivanti dai punti c) e d) e quanto contenuto nel punto e), e giudizio finale di ammissibilità dell'intervento con le eventuali prescrizioni cui sia sottoposto.

4. La valutazione preventiva è rilasciata dallo Sportello Unico per l'edilizia entro quarantacinque giorni dalla presentazione della relazione. Trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende rilasciata secondo quanto indicato nella relazione presentata.

5. I contenuti della valutazione preventiva e della relazione tacitamente assentita sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso di costruire o del controllo della denuncia di inizio attività a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella richiesta di valutazione preventiva. Le stesse conservano la propria validità per un anno, a meno che non intervengano modifiche ai piani urbanistici ed al Regolamento Edilizio. Qualora richiesto e rilasciato, la valutazione preventiva è allegata, in originale o copia autentica, alla richiesta di permesso di costruire o alla denuncia DIA.

Art. 110. Titoli abilitativi e opere pubbliche non soggette

1. Ad eccezione dei casi di cui al comma 4 del presente articolo le attività edilizie, anche su aree demaniali, sono soggette a titolo abilitativo e la loro realizzazione è subordinata, salvo i casi di esonero, a norma di legge, dalla corresponsione del contributo di costruzione.

2 I titoli abilitativi devono essere conformi alle leggi, ai regolamenti e alle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica vigenti e adottati. Gli stessi titoli sono presentati o rilasciati nell'osservanza dei vincoli paesaggistici, sismici, idrogeologici, forestali, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico. La verifica di conformità è effettuata rispetto alle previsioni del PSC, del RUE e del POC del Comune di Santarcangelo

3 I titoli abilitativi sono il permesso di costruire e la denuncia di inizio attività/segnalazione certificata di inizio attività. Entrambi sono trasferibili insieme all'immobile ai successori o aventi causa. I titoli abilitativi non incidono sulla titolarità della proprietà e di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati a seguito del loro rilascio ovvero a seguito della loto presentazione e del decorso del termine per l'inizio dei lavori. Essi non comportano limitazioni dei diritti dei terzi.

4 Non sono soggetti a titolo abilitativo:

a. Le opere, gli interventi e i programmi di intervento da realizzare a seguito della conclusione di un accordo di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 e dell'art. 40 della L.R. n. 20/2000;
b. Le opere pubbliche, da eseguire da parere di amministrazioni statali o comunque insi-

stenti su demanio statale, da realizzarsi da parte degli enti istituzionalmente competenti;

c. Le opere pubbliche di interesse regionale e provinciale;
d. Le opere pubbliche del Comune.

5 I progetti relativi alle opere di cui al comma 4 sono comunque approvati previo accertamento di conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza, sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica,effettuato dall'avente titolo.

Art. 111. Soggetti aventi titolo

1. Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire o a presentare comunicazione di attività libera, la denuncia di inizio attività/segnalazione certificata di inizio attività i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:
   a) il proprietario dell'immobile, ovvero il comproprietario munito del consenso di tutti gli altri comproprietari;
   b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
   c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
   d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di restauro e risanamento conservativo e manutenzione straordinaria;
   e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
   f) il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'Art. 1577 del Codice Civile;
   g) l'affittuario agrario (L. n. 11/71 e L. n. 203/82) ed il concessionario di terre incolte (D.Lgs. 19 ottobre 1944 n. 279, limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;
   h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
      - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
      - l'assegnatario di terre incolte;
      - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
      - il concessionario di una concessione di occupazione di suolo pubblico;
      - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
      - per i beni dello Stato, gli aventi titolo al godimento del bene, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione statale;
      - colui che, essendo interessato ad agire, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
   i) le aziende erogatrici di pubblici servizi anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento;

2. In luogo del titolare possono presentare domanda:
   - il delegato munito di idonea procura o mandato rilasciato mediante scrittura privata autenticata o atto pubblico;
   - l'amministratore di condominio sulla base di specifico mandato espresso da regolare assemblea condominiale;
   - il curatore fallimentare;
   - il commissario giudiziale;
   - l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

3. Nei casi di cuial comma 1, lettere a), b), c), d), e) e al comma 2 il possesso del titolo può essere autocertificato con dichiarazione ai sensi dell'art. 2 della l. 15/1968.
   Nei casi f), g), il titolo deve essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile, o, nel caso di impossibilità, da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura. Nel caso h) va allegata copia del provvedimento autorizzativo.

CAPO 5.C. PERMESSO DI COSTRUIRE

Art. 112. Oggetto - Caratteristiche ed efficacia del permesso di costruire

1. Sono soggetti a permesso di costruire a titolo oneroso, convenzionato o gratuito, secondo quanto disposto dal presente Regolamento e dalle norme nazionali e regionali in materia, gli interventi non sottoposti a DIA/SCIA e ad attività edilizia libera .

2. Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle prescrizioni degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti ed adottati, della disciplina urbanistico-edilizia vigente e del presente Regolamento Urbanistico Edilizio.

3. Il permesso di costruire può essere:
   a) gratuito, nei casi previsti dalla legge;
   b) oneroso. L'importo relativo è calcolato su apposita modulistica dal tecnico progettista in base alla normativa vigente alla data di presentazione della richiesta.

Art. 113. Soggetti aventi titolo a richiedere il permesso di costruire e documenti attestanti il titolo

1. Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire:
   a) il proprietario dell'area edificabile;
   b) il superficiario al di sopra del suolo (ai sensi dell'art. 952 del codice civile), almeno per le costruzioni che non invadano il sottosuolo al di là di quanto necessario per la realizzazione delle fondamenta dell'edificio;
   c) il superficiario al di sotto del suolo (ai sensi dell'art. 955 del codice civile);
   d) l'enfiteuta (ai sensi dell'art. 959 e art. 960 del c.c.) il quale però ha diritto solo nell'ambito e nei limiti del contratto di enfinteusi, rimanendo al proprietario il diritto per tutto ciò che rimane al di fuori del contratto di enfiteusi;

e) i titolari di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie (elettrodotti, acquedotti, teleferiche ecc.) i quali ai sensi dell'art. 1065 del c.c. hanno solo diritto di eseguire manutenzioni e trasformazioni inerenti al loro titolo.

2. Tutti i soggetti elencati dalla lett. a) alla lett. e), per attestare il loro titolo, nei limiti sopra specificati, debbono allegare alla domanda un certificato rilasciato dall'Ufficio immobiliare competente o dichiarazione sostitutiva.

3. Può ancora richiedere il permesso di costruire:

f) il titolare in base a negozio giuridico di diritto privato, cioè delega, procura o mandato da parte del proprietario (connesso oppure no ad un appalto di costruzione) nonché l'aggiudicatario di un appalto indetto dal Comune, il cui corrispettivo sia costituito in tutto o in parte dal trasferimento di un bene pubblico, anche prima dell'acquisizione definitiva della proprietà del bene di che trattasi, il cui effettivo trasferimento, ai sensi di legge, può avvenire solamente al collaudo dell'opera pubblica oggetto di esecuzione.

4. Per dimostrare il proprio titolo, tale soggetto deve allegare alla domanda una copia autenticata del documento di delega.

5. Sono inoltre abilitati a richiedere il permesso di costruire:

g) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autoritativi, quali:

— il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
— l'assegnatario di terre incolte;
— il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
— il concessionario di miniere e di beni demaniali;
— colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
— colui che richiede un provvedimento cautelare innominato a norma dell'art. 700 del codice di procedura civile;

h) i titolari di diritti derivanti da speciali situazioni previste dalla legge quali:

— il tutore, che può richiedere ogni tipo di permesso;
— il curatore, che può richiedere solo di effettuare interventi di manutenzione straordinaria e interventi di restauro conservativo.

6. Per tutti i soggetti elencati alle lett.re g) e h), il documento attestante il titolo è la copia autenticata del provvedimento amministrativo o giudiziale.

7. Sono infine abilitati a richiedere il permesso a costruire:

i) le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, SIP, Aziende Municipalizzate, ecc..) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento.

l) i soggetti aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi delle

vigenti leggi in materia, ovvero i seguenti soggetti:

- proprietari concedenti in quanto richiedenti la concessione in funzione della esigenza dell'azienda agricola, dei coltivatori e dei conduttori interessati e loro famigliari;
- proprietari conduttori in economia e loro famigliari;
- affittuari e mezzadri.

8. Per gli interventi in aree Peep e Pip, è sufficiente citare la delibera comunale con la quale viene assegnata l'area.

Art. 114. Permesso di costruire. richiesta e documentazione

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, redatta sugli appositi moduli predisposti dal Comune, nel rispetto della vigente normativa sul bollo, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, è presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia e deve contenere:
   - oggetto della domanda;
   - generalità, indirizzo e codice fiscale del richiedente;
   - generalità, indirizzo, codice fiscale ed albo professionale di appartenenza del progettista;
   - attestazione concernente il titolo di legittimazione;

2. Alla domanda devono essere allegati, pena l'inammissibilità della stessa, gli elaborati tecnici ed i documenti a seguito specificati, in relazione al tipo di intervento, salvo prescrizioni degli strumenti urbanistici generali e attuativi per particolari zone, ovvero per diverse disposizioni dello Sportello Unico per l'Edilizia o per procedure connesse allo Sportello Unico per le attività produttive.
   a) dichiarazione a firma del tecnico progettista e del richiedente circa la presenza di servitù e/o diritti sui terreni o fabbricati oggetto di intervento edilizio (1 copia)
   b) copia del parere preventivo o della valutazione preventiva, qualora richiesti e rilasciati ; (1 copia);
   c) estratti del PSC e del RUE , dell'eventuale Piano Urbanistico attuativo, nonché estratto della C.T.R. scala 1:5000 con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento; in periodo di salvaguardia dovrà essere allegato anche l'estratto degli strumenti adottati; (1 copia con timbro e firma del progettista);
   d) documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000 e da visura catastale. Tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie ed essere firmati dal progettista; (1 copia);
   e) rilievo dell'area di intervento e quella circostante per un raggio di almeno 50 m. per nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti, in scala non inferiore a 1:200, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche e altimetriche del terreno (riferite alla quota stradale), di tutti i fabbricati e impianti nelle strade limitrofe al lotto e delle alberature esistenti; oppure, per gli interventi sull'esistente, rilievo quotato delle parti di immobile soggetto all'intervento con le piante dei vari piani interessati

dalle opere stesse, in scala non inferiore a 1:100 (1: 50 se in ambito AS o IS), riportanti l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei prospetti, almeno due sezioni significative. e delle reti dei servizi esistenti (3 copie); per gli interventi su immobili sottoposti a vincolo ambientale di cui al DLGS 42/2004 dovranno essere allegate ulteriori 2 copie.

Gli elaborati presentati per il rilascio di provvedimenti abilitativi debbono contenere la documentazione grafica e fotografica dell'eventuale presenza sull'unità edilizia, sull'area od in adiacenza ad essa di manufatti di valore storico - testimoniale di cui al quarto comma dell'art. 32 del P.T.C.P.: negozi o botteghe storiche; fontane o fontanelle; cappelle, cellette e "maestà"; ponti e ponticelli; chiuse, molini, canali.

Il rilievo dovrà comprendere, sia per gli interventi di nuova costruzione che sull'esistente, anche una planimetria estesa ad un intorno di perlomeno 300 ml dal perimetro dell'area interessata dall'intervento. che individui:

- tutte la sorgenti di onde elettromagnetiche soggette alla regolamentazione delle vigenti normative; (L.R. 30/2000 e s.m.i.).
- le eventuali servitù derivanti da linee aeree e sotterranee.
- i corsi d'acqua ed i beni a qualunque titolo tutelati;
- presenza sull'unità edilizia, sull'area in adiacenza ad essa di manufatti di valore storico - testimoniale di cui al quarto comma dell'art. 32 del P.T.C.P.: negozi botteghe storiche; fontane o fontanelle; cappelle, cellette e "maestà"; ponti e ponticelli; chiuse, molini, canali.

f) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato non inferiore a 15 x 10 e montate su cartoncino formato A/4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa (2 copie);

g) Elaborati grafici di progetto:

g1) planimetria in scala 1:200 con individuazione delle soluzioni progettuali dell'area di intervento, nella quale sia rappresentata l'opera progettata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali nonché di distanza dai confini, tra fabbricati e pareti finestrate. Dovranno essere indicati e dimensionati sia i parcheggi pubblici che quelli privati, le alberature e il verde di progetto, le recinzioni, gli ingressi pedonali e carrabili e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti fra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato; Tale elaborato dovrà contenere anche una specifica planimetria indicante, con apposita campitura e legenda, esclusivamente le aree da cedere o asservire all' uso pubblico, opportunamente quotate e identificate con la graficizzazione della segnaletica verticale ed orizzontale (3 copie; per interventi sottoposti a vincolo ambientale di cui al D.Lgs. 42/2004, dovranno essere allegate ulteriori 2 copie);

g2) piante in scala 1:100 di tutti i piani dell'opera, (1:50 per edifici entro ambiti storici) adeguatamente quotati e con l'indicazione della superficie utile netta, delle destinazioni d'uso dei singoli locali e per ogni vano il relativo rapporto di illuminazione (Ri) e ventilazione (Vi). Per descrivere le destinazioni dei locali è rac-

comandato l'uso delle funzioni con riferimento alla normativa di PRG in materia di destinazione d'uso; sulle piante dovranno essere indicate anche sia l'ubicazione delle caldaie sia l'ubicazione delle canne fumarie; (3 copie; per interventi sottoposti a vincolo ambientale di cui al D.Lgs. 42/2004, dovranno essere allegate ulteriori 2 copie);

g3) prospetti di tutti i fronti dell'edificio e almeno due sezioni significative, in scala 1:100 (1:50 per edifici in ambito As o IS) dell'opera (riportanti anche i particolari costruttivi e ubicazione delle canne fumarie per lo smaltimento dei prodotti della combustione); devono essere inoltre evidenziate le scelte dei materiali impiegati e dei cromatismi, sia per quanto concerne i paramenti murari che per gli infissi esterni; I progetti relativi a fabbricati rientranti nella ambito AS o IS devono riportare sui prospetti anche tutti gli eventuali elementi impiantistici che si intende porre in opera (es. colonne montanti per il trasporto del gas o altro, contatori, rete elettrica, ecc…); devono inoltre essere visualizzate le tinte mediante la colorazione di almeno un prospetto ed allegata idonea campionatura.
(3 copie; per interventi sottoposti a vincolo ambientale di cui al D.Lgs. 42/2004, dovranno essere allegate ulteriori 2 copie);

g4) per interventi sull'esistente (ovvero per varianti), piante, almeno due sezioni, prospetti, in scala 1:100 (1:50 per la ambito AS o IS), indicanti, con adeguati graficismi o campiture, le demolizioni, le parti di nuova costruzione e le parti da sostituire o da consolidare (1 copia) e particolari costruttivi nei casi di Restauro e Risanamento Conservativo e in tutti i casi di particolare complessità, ed un'attenta descrizione dei dettagli architettonici e decorativi;

g5) planimetrie ed eventuali prospetti e sezioni in scala 1:100 per indicare lo stato di fatto o di progetto di:
- tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e delle acque di lavorazione non assimilabili a quelle civili nonché le caratteristiche tecniche del sistema di smaltimento;
- eventuale impianto di depurazione delle acque di scarico industriali e nere;
- impianti tecnologici esterni (centrali di trattamento aria, gruppi refrigeratori d'acqua, torri evaporative, ecc.) con indicazione dei livelli di potenza sonora di tutte le apparecchiature e della pressione sonora massima in prossimità delle pareti degli edifici circostanti; (3 copie).

h) relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, con particolare riferimento alle motivazioni e alle giustificazioni delle scelte progettuali operate;
deve essere inoltre precisata la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel R.E. e alle norme di attuazione del P.R.G. (vigente e adottato se in regime di salvaguardia).
Nella relazione che accompagna il progetto deve essere chiaramente specificato il rispetto di tutti i requisiti cogenti relativi all'opera e alla destinazione d'uso prevista, (eventualmente riportando i relativi calcoli, ovvero l'indicazione delle soluzioni adottate) ai fini della conformità al presente Regolamento;

I calcoli relativi al rispetto dei requisiti potranno comunque essere richiesti, per maggior chiarimento, da parte degli addetti alla valutazione del progetto (es. tecnici istruttori, funzionari Ausl, ecc…)

i) Dichiarazioni
   i1) dichiarazione a firma del tecnico, ai sensi dell'art. 481 del C.P., in cui lo stesso certifica, sotto la propria responsabilità, la rispondenza del progetto a tutti i Requisiti cogenti del presente regolamento, in rapporto all'opera e alla sua destinazione d'uso
   i2) relazione asseverata del tecnico incaricato nella quale lo stesso assevera, ai sensi dell'art. 481 del Codice Penale, la conformità delle opere dettagliatamente descritte nella relazione, nella scheda tecnica, nonché indicate negli allegati progettuali, alle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie, e la conformità agli strumenti urbanistici adottati ed approvati, al regolamento edilizio vigente ed alla valutazione preventiva ove acquisita
   La relazione dovrà fare espresso riferimento a tutti gli elaborati presentati, il cui contenuto sarà parimenti oggetto della asseverazione; la asseverazione dovrà essere estesa alle integrazioni o modifiche successive apportate all'istanza in sede di istruttoria da parte del competente ufficio comunale.

l) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1 della legge n. 13/1989 e dei relativi decreti di attuazione, corredata dagli elaborati grafici richiesti da dette normative in relazione all'abbattimento delle barriere architettoniche. (1 copia; solo nei casi dovuti);

m) nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici o Archeologici per interventi sugli immobili vincolati ai sensi dell' art. 2 del D.Lgs. 42/2004 (1 copia);

n) scheda ISTAT debitamente compilata e firmata (da prodursi solo nei casi di nuova costruzione o ampliamenti). (1 copia);

o) scheda tecnica contenente i parametri e i dati planovolumetrici del RUE con i relativi calcoli esplicativi se non già comprese nella relazione di cui alla lettera k) , ovvero nelle tavole di progetto . (3 copie); detta scheda dovrà contenere altresì il calcolo degli oneri concessori (urb.ne primaria, urb.ne secondaria, costo di costruzione) se ed in quanto dovuti;

p) atto notorio a firma del responsabile dell'abuso o del richiedente il permesso di costruire, attestante il periodo di esecuzione delle opere abusive (solo nei casi di richiesta di concessione in sanatoria ex art. 13, L. 47/85). (1 copia);

q) autorizzazione o Nulla Osta della Provincia, dell'ANAS, Regione Emilia - Romagna o di altro Ente competente, nel caso che il progetto comporti la creazione di nuovi passi carrai, tombinamento di fossi, recinzioni, interessanti strade provinciali o statali, o in prossimità di canali o fiumi. (1 copia);

r) Documentazione inerente la prevenzione incendi:
   r1) per gli interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività previste dal D.M. 16/2/1982 e/o nelle tabelle A e B allegate al D.P.R. 26/5/1959 n. 689, occorre presentare il parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;(1

copia); Ai fini dell'istruttoria della pratica è sufficiente la ricevuta di presentazione ai VV.FF. della richiesta di parere preventivo. Il rilascio della concessione edilizia è invece subordinato alla presenza del parere.

r2) qualora l'attività non rientri nelle suddette norme, dovranno essere presentate:
- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà firmato dal legale rappresentante dell'azienda e dal progettista, che l'immobile e/o l'attività non rientra fra quelle sopraindicate ed il rispetto delle norme vigenti in materia di prevenzione incendi; (1 copia).

s) Documentazione inerente gli aspetti ambientali, igienico sanitari degli interventi:

s1) autorizzazione provvisoria allo scarico delle acque reflue che recapitano in pubblica fognatura ai sensi delle disposizioni vigenti (L. 152/99, *e s.m.i.), rilasciata dall'ufficio o ente competente o copia della richiesta, con attestato di ricevimento (il nullaosta dovrà comunque essere presentato prima del rilascio della concessione). (1 copia)

Tale documento è obbligatorio nei casi di realizzazione di nuovi scarichi, di ristrutturazione degli scarichi esistenti o cambio d'uso che modifichino la qualità e la quantità degli scarichi;

s2) autorizzazione dell'ente competente per lo scarico delle acque che non recapitano in pubblica fognatura (canali, scoli, ecc..), o copia della richiesta, con attestato di ricevimento (il nullaosta dovrà comunque essere presentato prima del rilascio della concessione). (1 copia)

s3) autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 203/88 o copia della richiesta con attestazione di ricevimento (se sono previste nuove emissioni, o modifiche o trasferimenti); (il nullaosta dovrà comunque essere presentato prima del rilascio della concessione). (1 copia)

s4) documentazione inerente la previsione di impatto acustico, con riferimento agli ambiti e sub-ambiti di appartenenza definite ai sensi degli artt. 2 e 6 del D.P.C.M. 1 marzo 1991, qualora esistenti, e comunque sempre per i nuovi impianti ed infrastrutture adibite ad attività produttive, sportive, ricreative ed ogni altra attività ove sia prevista l'installazione di macchinari o impianti rumorosi ai sensi dell'art. 8 della L. 447/95 (1 copia);

s5) parere del servizio competente dell' AUSL-ARPA per gli interventi edilizi riguardanti attività comprese nella classificazione di cui al successivo art. 26 del presente Regolamento, con copia degli elaborati grafici di cui alle lett. h1, h2, h5 e k del presente articolo, vistata dal Servizio (1 copia parere e 1 copia disegni vistati); ovvero in caso di intervento non rientrante fra quelli di cui al successivi art. 26, apposita Dichiarazione (su modello fornito dall'Amministrazione) che l'intervento non è sottoposto a parere preventivo dell'AUSL - ARPA e che il progetto è conforme alle norme *di igiene e sicurezza del lavoro o ambientali* vigenti nonché rispetta tutti i requisiti cogenti del presente Regolamento, relativamente al tipo di intervento.

s6) parere del *AUSL - ARPA* per interventi che prevedono l'attività di

l'allevamento di animali non per consumo familiare (1 copia del parere e 1 copia degli elaborati di cui alle lettere h1, h2, h3 e k, vistati detto Servizio);

s7) nulla osta HERA in relazione all'allacciamento all'acquedotto;

s8) nulla osta dell'Azienda Elettrica Erogatrice circa l'esigenza di nuove cabine elettriche o il rifacimento di quelle esistenti qualora l'intervento edilizio consista in nuova costruzione, mutamento di destinazione d'uso con utilizzo finale diverso da abitazione e riguardi edifici con cubatura superiore a 2000 mc ;

Qualora si renda necessario la costruzione di cabine il proponente dovrà allegare l'elaborato relativo al progetto della cabina, alla sua collocazione alle modalità di allacciamento alla rete Pubblica oltre all'autorizzazione ARPA/USL relativa.

t) per interventi in territorio rurale su edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola è altresì richiesta la seguente documentazione:

t1) planimetria con esatta delimitazione e relativa superficie dell'azienda agricola;(3 copie);

t2) relazione con descrizione del tipo di conduzione dell'azienda, della consistenza dei fabbricati esistenti e riportante anche la cronistoria del fondo dalla data del 1/1/82 in cui sia chiarito se vi sono state, da tale data, suddivisioni, frazionamenti o scorpori del fondo stesso da unità produttive più ampie ovvero cambi di destinazioni d'uso di immobili ricadenti nel fondo oggetto di intervento o nel fondo originario.

In tale relazione è necessario specificare se sul fondo originale sono presenti edifici e a quale uso sono destinati. (3 copie);

t3) certificato attestante la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale (obbligatorio solo per le nuove costruzioni o gli ampliamenti). (1 copia);

t4) Piano di Sviluppo Aziendale (solo nei casi previsti dal PSC) (1 copia);

t5) Piano di riconversione e ammodernamento in tutti i casi di nuova costruzione o ampliamenti; (1 copia)

u) Documentazione relativa agli impianti e al contenimento energetico:

u1) progetti redatti da professionisti abilitati alla progettazione dell'installazione , trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui all'art. 1 della L. 46/90, e relativi decreti di attuazione, ovvero dichiarazione sostitutiva del progettista che attesti che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria. I progetti dovranno essere redatti in conformità all'art. 4 della, comma 2 del D.P.R. 447/91 del 6/12/91. (2 copie dei progetti ovvero 1 copia della dichiarazione);

u2) documentazione tecnica firmata dal committente e dal progettista che specifichi il tipo di intervento sull'impianto di riscaldamento e sull'isolamento termico redatta in conformità al D.P.R. 26/08/93, n. 412. (1 copia)

u3) il progetto dell'impianto termico e relativa relazione tecnica ai sensi della L. 10/91. (2 copie almeno prima dell'inizio dei lavori);

v) Relazione geologica. Per gli interventi di Nuova costruzione, demolizione con ricostruzione e ampliamento dovrà contenere una valutazione sulle modificazioni che l'intervento porta nell'ambiente con riferimento alla relazione specifica del P.R.G.. In

particolare dovrà valutare l'aspetto geologico dell'area e le sue caratteristiche per la fattibilità dell'insieme delle opere e la loro compatibilità con la stabilità e l'assetto idrogeologico del terreno di insediamento. La relazione deve essere firmata da tecnici dotati di abilitazione idonea ai sensi di legge.

w) elenco riassuntivo, firmato dal tecnico, dei documenti allegati alla domanda di concessione. (1 copia);

3. PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE (3 copie dei seguenti elaborati):
   a) stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona con evidenziati:
      - rilievo del verde;
      - costruzioni e manufatti esistenti;
      - elettrodotti, metanodotti, fognature e acquedotti e relative servitù;
      - viabilità e toponomastica;
   b) planimetria di progetto, in scala adeguata e comunque non inferiore a 1:500, indicante strade e piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, gli spazi per i servizi, gli spazi pubblici nonché gli spazi per sosta e parcheggio;
      le aree destinate a standard pubblico da cedere dovranno essere quantificate e opportunamente identificate con idonea campitura.
   c) sezioni e profili, almeno in scala 1:200, debitamente quotati;
   d) progetto esecutivo degli impianti tecnici quali acquedotto, gasdotto, di fognatura, di depurazione, dell'energia elettrica, della rete telefonica, e di ogni ulteriore impianto previsto; con le modalità di cui al successivo art. 46, punto 5 - lettera B)
   e) progetto esecutivo dell'impianto di pubblica illuminazione con dimensionamento dello stesso, sovrapposizione con la progettazione delle aree verdi e delle strade e l'indicazione del punto di allaccio alla fornitura di energia elettrica ;
   f) particolari costruttivi.
   g) progetto esecutivo per la segnaletica orizzontale e verticale

   Gli elaborati ai punti d), e), f) devono essere in scala adeguata per una completa comprensione degli impianti e dei relativi particolari.

4. Per gli interventi previsti dalla L.R. 09/1999 come modificata dalla L.R. 35/2000 oltre alla documentazione di cui ai commi precedenti, è richiesta la effettuazione della procedura di verifica (screening) o la effettuazione della procedura di V.I.A. Le modalità di effettuazione sono disciplinate dalle suddette leggi regionali.

5. Gli elaborati grafici sopracitati devono essere preferibilmente piegati secondo il formato UNI A4 (mm. 210 x 290), e devono contenere, in testata l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell' avente titolo ad intervenire, nonché la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati. Non sono ammessi elaborati grafici costituiti da più fogli rilegati assieme.

6. Nel caso di varianti in corso d'opera deve inoltre essere indicato, con chiarezza, negli elaborati grafici gli estremi degli atti abilitativi precedenti sui quali è richiesta la variante e il numero progressivo della variante stessa (es. variante n°1, n°2 ecc...).

Alla variante dovrà essere allegata la documentazione di cui ai numeri precedenti, relativamente agli elementi variati e comunque sempre le dichiarazioni di cui alla precedente lett. i) e la descrizione delle opere variate.

7. La richiesta di permesso di costruire dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile della intera opera ed i compiti dei singoli progettisti

8. Il responsabile del procedimento ha facoltà di richiedere la presenza del progettista per chiarimenti nella fase istruttoria.

9. DOCUMENTAZIONE PER INTERVENTI SU EDIFICI SOTTOPOSTI DAL PSC E DAL RUE AD INTERVENTI DI RESTAURO SCIENTIFICO.
   I progetti relativi a fabbricati sottoposti a restauro scientifico, oltre agli elementi di cui al 2° comma del presente articolo, devono contenere i seguenti elaborati:
   a) rilievo delle aree scoperte, in scala 1:50, con specie e dimensioni delle essenze vegetali, muri, cancelli, scale, pavimentazioni, elementi decorativi, e quant'altro concorra a caratterizzare il manufatto architettonico;
   b) rilievo del fabbricato, in scala 1:50, con tutte le piante, i prospetti sia interni che esterni e almeno due sezioni relative ai punti maggiormente significativi, con l'indicazione dei sistemi strutturali, dei materiali presenti, delle eventuali patologie edilizie, nonché di tutti gli elementi architettonici, decorativi e strutturali, che si evidenziano in maniera palese ovvero attraverso analisi e sondaggi;
   c) accurata documentazione fotografica che riporti sia il fabbricato nel suo complesso, sia tutti i particolari architettonici e decorativi presenti;
   d) documentazione storica, se ed in quanto esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, certificati storici catastali, fotografie e quant'altro possa contribuire alla conoscenza dell'edificio;
   e) relazione illustrativa sulle tecniche d'intervento che si intende adottare, con specifico riferimento ai vari tipi di strutture e di materiali, alle finiture e ai cromatismi.

10. Le eventuali variazioni all'elenco dei documenti riportato al comma 2 del presente articolo, imposte da nuove disposizioni normative o conseguenti da nuove disposizioni procedurali, non costituiscono variante al presente Regolamento.

11. L'Amministrazione Comunale stabilisce con apposito regolamento le modalità di controllo delle dichiarazioni rilasciate e degli stati di fatto presentati.

12. Trascorsi infruttuosamente 60 giorni dalla richiesta di integrazione documentale da parte del funzionario comunale responsabile del procedimento l'istanza di permesso di costruire verrà archiviata.

Art. 115. Parere preventivo di AUSL e ARPA

1. Gli interventi edilizi e loro varianti che modificano i requisiti igienico sanitari, relativi a fabbricati il cui uso è riportato nel seguente elenco sono sottoposti al parere preventivo dei servizi competenti dell'AUSL: - ARPA :
   — attività industriali ed artigianali, comprese le attività di lavorazione, conservazione,

trasformazione di prodotti agricoli e/o di origine animale, nonché di macellazione;
- attività zootecniche: allevamenti;
- attività di servizio: ospedali, strutture sanitarie pubbliche o private, strutture a carattere residenziale o semi residenziale di tipo socio - assistenziale e/o collettivo, strutture alberghiere, strutture di produzione e/o manipolazione di alimenti e bevande, scuole, asili nido, strutture destinate allo spettacolo, allo sport, al tempo libero, laboratori di analisi;
- artigianato di servizio relativamente alle sole attività di : autofficine, autocarrozzerie, autorimesse di uso pubblico o privato con capienza superiore a 50 posti auto, autolavaggi, lavanderie e attività assimilabili che prevedano scarichi di sostanze inquinanti;
- attività commerciali e terziarie, limitatamente a: centri e/o attività commerciali di superficie di vendita , così come definita dall'art. 4 del D.Lgs. 31/03/98 n°114, superiore a 250 mq. o superficie complessiva superiore a mq 400, scali commerciali, centri di deposito e/o vendita di presidi sanitari e/o gas tossici, uffici di superficie complessiva superiore a 300 mq, magazzini, depositi di sostanze e preparati pericolosi (rif. DPR 24/5/88, n. 215 in attuazione di direttive CEE)
- attività che utilizzano locali interrati o seminterrati con spazi destinati al lavoro o alla sosta di persone, ed altri insediamenti quali: impianti di stoccaggio liquami e/o di depurazione di acque reflue, impianti di stoccaggio, trattamento e/o smaltimento rifiuti, acquedotti, impianti di teleriscaldamento, cimiteri;

Art. 116. Procedure per l'esame del permesso di costruire

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dai soggetti aventi titolo e corredata degli elaborati di cui al precedente articolo 114, va presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia.

2. L'ufficio incaricato del ricevimento della domanda ne verifica la completezza e comunica al richiedente al momento della presentazione o comunque entro dieci giorni dalla stessa, il nominativo del responsabile del procedimento e le modalità di contatto con la Amministrazione Comunale.

3. Qualora sia verificata la mancanza della documentazione prescritta ai precedenti articoli, o comunque si renda necessaria l'acquisizione di altri documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità della Amministrazione Comunale o che questa non possa acquisire autonomamente, il responsabile del procedimento ne fa richiesta scritta all'interessato entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda. Il termine di cui al successivo comma 5 ricomincia a decorrere dalla data di presentazione nella sua interezza della documentazione integrativa richiesta. L'interruzione dei termini per la richiesta di documentazione può essere attivata una sola volta.

4. Se i documenti integrativi non vengono presentati entro novanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta, la domanda di permesso presentata perde ogni validità, senza

che si debbano inoltrare ulteriori comunicazioni ai soggetti medesimi.

5. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento conclude l'istruttoria e formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico - giuridica dell'intervento richiesto. Nello stesso termine il responsabile del procedimento acquisisce i prescritti pareri degli uffici comunali, se non già allegati dal richiedente e richiede alle Amministrazioni interessate gli atti di assenso necessari al rilascio del provvedimento. Entro il medesimo termine il responsabile del procedimento deve richiedere il parere della Commissione; qualora questa non si esprima entro il termine predetto, il responsabile del procedimento formula comunque la proposta motivata, prescindendo dal suddetto parere. Nel caso di inutile decorrenza del termine per il rilascio degli atti di assenso da parte di altre Amministrazioni, il responsabile del procedimento convoca la conferenza dei Servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 241/1990 e s.m.i..

6. Qualora il responsabile del procedimento nello stesso termine di sessanta giorni, ritenga di dover richiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche, anche sulla base del parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente, può convocare l'interessato per un'audizione.

7. Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il termine di sessanta giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.

8. Il procedimento previsto al presente articolo ed al successivo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito della approvazione della deliberazione consigliare.

9. I termini di cui ai commi 3 e 5 del presente articolo sono raddoppiati quando:
   a) il volume progettato superi 1200 mc;
   b) il progetto riguardi opere di urbanizzazione primaria in area di espansione;
   c) il progetto riguardi l'installazione di impianti fissi per la telefonia mobile.

10. Qualora la domanda venga rigettata, con la seconda istanza il richiedente può chiedere che l'ufficio comunale preposto all'istruttoria, in sede di esame del progetto faccia riferimento alla documentazione già presentata.

11. Procedure per il controllo del permesso di costruire
    a) La verifica della corrispondenza delle opere assentite con il permesso di costruire, per le quali sia già stato comunicato l'inizio dei lavori e gli stessi non risultino terminati, viene effettuata su un campione pari ad almeno il 20% delle istanze presentate nell'anno precedente;
    b) In tale verifica vengono compresi i permessi di qualunque tipo, anche in variante a precedenti atti abilitativi rilasciati, in questo caso la verifica è estesa anche a tali precedenti;
    c) Della estrazione di cui alla lett. a) viene redatto verbale riportante la individuazione

delle istanze assoggettate ad estrazione e di quelle estratte, oltre alla data, il luogo e l'indicazione dei presenti all'estrazione;

d) Le istanze già estratte una volta non saranno reinserite fra quelle assoggettate all'estrazione successiva;

e) Sono assoggettate alle verifiche di cui al presente comma anche le istanze per le quali sia decorso il termine per il rilascio del provvedimento.

Art. 117. Documenti da presentare prima del rilascio del permesso di costruire

1. Prima del rilascio del permesso di costruire, dovrà essere obbligatoriamente prodotto quanto indicato nell'atto di notifica di accoglimento della richiesta.

Art. 118. Rilascio del permesso di costruire: esposti e ricorsi

1. Le conclusioni del responsabile del Procedimento riguardo agli esiti della istruttoria e della eventuale conferenza dei Servizi sono inviate al Dirigente.

2. Il permesso di costruire è rilasciato o negato dal Dirigente entro quindici giorni dal ricevimento delle conclusioni di cui al comma 1.

3. Decorso inutilmente il termine di quindici giorni di cui al comma 2 precedente, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende accolta.

4. Entro 15 giorni dalla data di rilascio del permesso deve esserne data notizia al pubblico mediante un avviso, anche per via telematica, che deve essere pubblicato per almeno 15 giorni; in tale avviso deve essere indicato il titolare del permesso e il luogo dove verrà effettuato l'intervento.

5. Chiunque può prendere visione presso gli uffici preposti del permesso, dei relativi elaborati, della domanda e dei documenti allegati ed ottenerne copia conforme.

6. Chiunque può chiedere al Sindaco, entro dodici mesi dal rilascio, il riesame del permesso di costruire rilasciato, per contrasto con le disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, ai fini dell'annullamento o della modifica del permesso stesso. Il riesame dovrà essere effettuato entro i tempi fissati dal regolamento comunale per i ricorsi al Sindaco.

7. Chi ha interesse può presentare ricorso secondo le modalità fissate dalle norme vigenti contro il rilascio del permesso qualora ritenga che contrasti con disposizioni di legge o con disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti nel Comune.

8. L'affissione all'Albo Pretorio del Comune dell'avviso di rilascio del permesso non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

9. Il rilascio del permesso non esonera il titolare dall'obbligo di attenersi alle leggi ed ai regolamenti in materia urbanistica ed edilizia.

10. Il permesso di costruire deve essere ritirato entro 60 giorni dalla comunicazione di cui al comma 1. In presenza di validi e comprovati motivi che impediscono il ritiro dell'atto, su

richiesta dell'interessato il termine può essere prorogato fino ad un massimo di 180 giorni, decorsi i quali l'atto si intende decaduto.

Art. 119. Caratteristiche del permesso di costruire

1. L'atto con il quale viene rilasciato il permesso di costruire deve contenere:
   a) il riferimento alla data di presentazione della domanda, il corrispondente numero di protocollo ed il numero di archivio;
   b) le generalità e il codice fiscale del titolare o dei titolari e del progettista;
   c) la succinta descrizione delle opere per le quali si rilascia il permesso, con un riferimento agli elaborati tecnici, tra i quali la relazione asseverata di cui al precedente articolo 114 che costituiscono il progetto e che quindi fanno parte integrante del permesso. Una copia di questi elaborati, con il numero progressivo del permesso, sottoscritti dal Dirigente, viene restituita al momento della notifica dell'atto e deve essere tenuta in cantiere a disposizione per i controlli comunali; un'altra copia, analogamente sottoscritta, deve essere conservata come originale presso l'ufficio comunale preposto;
   d) l'esatta ubicazione (località, via, numero civico ove esista) ed identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
   e) il richiamo alle prescrizioni generali di cui al successivo articolo 31
   f) gli strumenti urbanistici vigenti;
   g) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione comunale necessarie e preventive in rapporto alle caratteristiche del progetto o ai vincoli gravanti il territorio comunale. Il permesso deve anche richiamare le eventuali condizioni imposte da tali organi;
   h) la data entro la quale debbono essere iniziati i lavori (compresa entro un anno dal rilascio del permesso) e la data entro la quale debbono essere ultimati (compresa comunque entro tre anni dalla data di rilascio). Il permesso deve anche specificare quali opere possono essere considerate come "inizio lavori" e che cosa deve intendersi per "lavori ultimati";
   i) l'entità del contributo commisurato al costo di costruzione da corrispondere ai sensi dell'art. 27 della LR 31/2002e la sua eventuale rateizzazione, scadenze e garanzie;
   l) l'entità degli oneri di urbanizzazione da versare ai sensi dell'art. 27 della LR 31/2002 l'eventuale rateizzazione, scadenze e garanzie; l'entità dei contributi, se dovuti, pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche;
   m) il riferimento ad eventuali atti aggiuntivi (convenzioni, atti d'obbligo);
   n) il richiamo a eventuali successivi obblighi del titolare del permesso di costruire e precisamente:
      - di comunicare l'inizio e l'ultimazione dei lavori (indicando l'ufficio cui tale comunicazione va diretta);
      - di domandare, se necessaria, l'autorizzazione all'occupazione del suolo pubbli-

co.

2. L'atto con il quale viene rilasciato il permesso può contenere solo eventuali prescrizioni di carattere amministrativo che il Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia decida di imporre per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, degli strumenti urbanistici o di Regolamento Edilizio o di Igiene, Le modifiche di tipo edilizio che il responsabile ritenga eventualmente di richiedere devono essere definite sempre ed esclusivamente per il tramite delle audizioni.

3. Il permesso di costruire è irrevocabile. Esso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine stabilito nel permesso stesso.

Art. 120. Prescrizioni generali cui è sottoposto il permesso di costruire

1. Il permesso di costruire è comunque sottoposto alle seguenti prescrizioni generali, che si intendono sempre parte integrante dell'atto:
   - Nel corso dei lavori dovranno applicarsi tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
   - I diritti dei terzi devono essere salvi, riservati e rispettati in ogni fase della esecuzione dei lavori;
   - Le varianti al progetto dovranno rispettare la normativa al momento vigente;
   - Dovranno essere scrupolosamente rispettate, se ed in quanto applicabili, le norme e le disposizioni sulle opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a strutture metalliche, ai sensi della legge 1086/1971 e s.m.i. e delle norme attuative nazionali e regionali;
   - Dovranno essere scrupolosamente rispettate, se ed in quanto applicabili, le norme e le disposizioni sulle zone sismiche, ai sensi della legge 64/1974 e s.m.i. e delle norme attuative nazionali e regionali;
   - La Ditta intestataria del permesso di costruire, a picchettazione avvenuta e prima di dare inizio allo scavo delle fondazioni, dovrà darne comunicazione scritta su apposita modulistica predisposta, all'ufficio comunale preposto; la comunicazione di inizio dei lavori non potrà essere effettuata se prima non saranno state rispettate le procedure di legge relative alle denunce di cui alla legge 1086/71 e 64/74 di cui ai due punti precedenti, se ed in quanto dovute;
   - Qualora non siano stati indicati nella domanda di permesso, il titolare del permesso stesso deve indicare il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice ed i responsabili previsti dal DLgs 81/2008 e s.m.i. in materia di sicurezza, al momento dell'inizio dei lavori;
   - L'inizio dei lavori dovrà essere comunicato nel rispetto di quanto previsto all'art. 119 del presente Regolamento;
   - Nel caso di sostituzione dell'Impresa esecutrice o del Direttore dei Lavori, il titolare del permesso di costruire dovrà darne immediata notizia all'ufficio comunale preposto segnalando nel contempo i nuovi nominativi, pena la sospensione dei lavori ini-

ziati; in tutte le opere per le quali è richiesto un tecnico progettista, è tassativamente obbligatoria la continuità della Direzione Lavori da parte di un tecnico iscritto al competente albo professionale;

- Nei cantieri dove si eseguono le opere deve essere esposto il cartello di cui al successivo art. 128;
- La conduzione del cantiere è soggetta alle prescrizioni di cui all'art. 132: del presente RUE;
- Le occupazioni e le manomissioni di suolo pubblico sono soggette alle procedure stabilite dal presente RUE.

2. Il permesso di costruire e la denuncia di inizio attività sono trasferibili ai successori o aventi causa. In tal caso tali soggetti dovranno: comunicare, utilizzando l'apposita modulistica predisposta dall'ufficio, l'avvenuta variazione del soggetto avente titolo all'esecuzione dei lavori e fornendo la documentazione e le dichiarazioni previste nella modulistica stessa.

Art. 121. Decadenza del permesso di costruire - Proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori

1. Il permesso di costruire decade se entro un anno dalla data del rilascio (oppure entro il termine temporale fissato nell'atto stesso) non sono stati iniziati i lavori

2 Il permesso di costruire decade anche nel caso in cui entrino in vigore nuove previsioni urbanistiche in contrasto con il permesso stesso, soltanto qualora i lavori non siano ancora stati iniziati ai sensi di quanto specificato al comma precedente; se, invece, i lavori sono iniziati, il permesso resta valido fino al termine stabilito nell'atto di rilascio.

3 Il permesso di costruire decade infine per la parte non realizzata qualora i lavori non vengano ultimati entro il termine di tre anni dalla data di rilascio, o comunque (se più breve) entro il termine temporale fissato nell'atto.

4 Prima dello scadere del termine di cui ai commi 1 e 3, il titolare del permesso di costruire può richiedere una proroga per il sopravvenire di fatti estranei alla propria volontà, ed esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico - costruttive. La proroga è concessa una sola volta e per non più di un anno, dal Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia,con atto motivato e a condizione che non siano subentrate nuove previsioni urbanistiche confliggenti con il permesso di costruire da prorogare.

5 La decadenza del permesso di costruire per il mancato rispetto dei termini di inizio dei lavori, indipendentemente dall'applicazione delle eventuali sanzioni previste nell'atto stesso o nella convenzione ad esso allegata, comporta (se il titolare è intenzionato ad effettuare il lavoro) la necessità di chiedere nuovamente il permesso.

6 Il Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia può rilasciare il nuovo permesso di costruire previa nuova richiesta dell'avente titolo solo qualora le previsioni urbanistiche vigenti al momento lo consentano e solo subordinatamente al pagamento della differenza tra il

contributo già corrisposto e quello da corrispondersi sulla base delle delibere comunali vigenti al momento del rilascio del nuovo permesso.

7 Nel caso di decadenza del permesso per il mancato rispetto dei termini di ultimazione dei lavori, sempre che non sia stata richiesta una proroga ai sensi del quinto comma di questo articolo, ferme restando le altre eventuali sanzioni previste nel permesso o nella convenzione ad esso allegata, il titolare deve richiedere un nuovo permesso relativo alla parte di opere non eseguite. Il Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia rilascia il nuovo permesso solo qualora le disposizioni urbanistiche eventualmente subentrate lo consentano, richiedendo (limitatamente alla parte dell'opera non ultimata) la differenza tra il contributo già versato e quello da corrispondere in base alle delibere comunali in materia di contributo di costruzione vigenti al momento del rilascio del nuovo permesso.

8 La domanda di nuovo permesso (o per il completamento di opere eseguite come sopra indicate) comporta la stessa istruttoria già prevista al precedente articolo 116. Per quanto riguarda la documentazione da allegarsi, prevista dal presente Regolamento, si potrà fare riferimento a quella allegata all'originario permesso ove non siano intervenute (o non si intendano apportare) modifiche.

9 In caso di mancata utilizzazione del permesso il contributo di costruzione già versato viene restituito su domanda del titolare.

Art. 122. Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel Decreto Legislativo 42/2004, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina della attività edilizia.

2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente la densità edilizia, l'altezza, la distanza tra i fabbricati e dai confini e le destinazioni d'uso ammissibili, stabilite dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali e esecutivi.

3. L'interesse pubblico, nei casi previsti, dovrà risultare dalla destinazione tipica, permanente e continuativa dell'opera da realizzare, al perseguimento di un interesse pubblico, corrispondente cioè ai fini propri dello Stato e degli altri enti pubblici ed inequivocabilmente riflessa nelle strutture, disposizione dei volumi, entità e tipi dei servizi, ecc. di modo che non sia possibile mutarne in seguito la destinazione senza preventivi e consistenti opere di adattamento da assoggettare a nuovo atto abilitativo. In ogni caso esulano dall'ambito delle previsioni e delle disposizioni derogabili le indicazioni di allineamenti stradali.

4. La richiesta di permesso di costruire per il quale si rende indispensabile derogare a prescrizioni del presente Regolamento ovvero a norme di attuazione dello strumento urbanistico generale, dovrà contenere l'enunciazione degli elementi di cui al precedente terzo comma e quella delle disposizioni e delle norme comunali che consentono la richiesta de-

roga.

5. All'istruttoria della richiesta si provvede ai sensi degli articoli 116 e seguenti del presente regolamento. Il Consiglio Comunale si pronunzierà, autorizzando la deroga, una volta che sia stato acquisito il parere, ove previsto come obbligatorio, della Commissione . Nei casi previsti dalla normativa Regionale, andrà acquisito il prescritto nulla - osta regionale.

6. Nei casi in cui il presente Regolamento Edilizio preveda l'uso della Denuncia di Inizio Attività obbligatoria, la stessa DIA/SCIA andrà depositata dopo che il Consiglio Comunale abbia autorizzato la deroga.

Art. 123. Volture

1. Il permesso di costruire e la denuncia di inizio attività sono trasferibili ai successori o aventi causa. In tal caso tali soggetti dovranno: comunicare, utilizzando l'apposita modulistica predisposta dall'ufficio, l'avvenuta variazione del soggetto avente titolo all'esecuzione dei lavori e fornendo la documentazione e le dichiarazioni previste nella modulistica stessa.

CAPO 5.D. DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ, SEGNALAZIONE DI INIZIO ATTIVITÀ E COMUNICAZIONE DI ATTIVITÀ LIBERA

Art. 123 bis Opere sottoposte a segnalazione certificata e a denuncia di inizio attività

1. I seguenti interventi, ricompresi tra quelli elencati all'allegato "definizioni" sono obbligatoriamente sottoposti a segnalazione certificata di inizio attività:
   a) Opere di manutenzione straordinaria che non rietrano tra quelle di cui all'art 106 comma 2 lett. a);
   b) Interventi di restauro e risanamento conservativo
   c) Interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti che comportano la realizzazione di rampe, di ascensori esterni o comunque di manufatti che alterano la sagoma dell'edificio;
   d) Recinzioni, muri di cinta e cancellate;
   e) Ristrutturazione edilizia con opere che non comporta incrementi del volume e delle superfici;
   f) Interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, nei casi e limiti previsti dalla LR/11/98
   g) Mutamenti di destinazione d'uso senza opere
   h) Modifiche funzionali ad impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
   i) Installazione o revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici e attrezzature esistenti;

j) Modifiche progettuali e varianti in corso d'opera di cui agli artt. 18 e 19 della LR.31/02;

k) Realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza delle unità immobiliari , nei casi di cui all'art 9, comma 1 della L 122/89, esclusi gli immobili collocati nei centri storici;

l) Opere pertinenziali purchè non qualificate dalle NTA degli strumenti urbanistici, in relazione al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume inferiore al 20% del volume dell'edificio principale;

m Significativi movimenti di terra senza opere non connessi all'attività agricola e l'apposizione di cartelloni pubblicitari secondo quanto stabilito dal presente regolamento.

2. I seguenti interventi, ricompresi tra quelli elencati all'allegato "definizioni" sono obbligatoriamente sottoposti a denuncia di inizio attività:

a) Gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi accordi negoziali aventi valore di piani attuativi, che contengono precise disposizioni plani volumetriche, tipologiche, formali e costruttive la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o ricognizione di quelli vigenti;

b) Gli interventi di demolizione senza ricostruzione

c) L'installazione di pannelli solari, fotovoltaici, e termici con o senza serbatoio di accumulo non al servizio degli edifici esistenti sempre che la potenza sia inferiore a 20 KW;

d) Tombinamento di fossi di scolo

Art. 124. Disciplina della segnalazione certificata di inizio attività

1 Per gli interventi ammessi attraverso S.C.I.A. il proprietario o l'avente titolo presenta allo S.U.E.contestualmente all'inizio dei lavori un'asseverazione delle opere da eseguirsi, ai sensi dell'art 19 della legge 241/90.

2. La SCIA deve essere corredata dalle apposite dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà nonchè delle attestazioni ed asseverazioni di tecnici abilitati e di elaborati tecnici necessari per consentire verifiche di competenza dell'Amministrazione;

3. Qualora vengano richiesta all'amministrazione l'acquisizione di pareri o nulla osta che non competano in via di delega alla stessa alla SCIA dovranno essere allegati i documenti necessari per l'acquisizione dei pareri stessi dagli Enti e Aziende interpellate dando atto che la segnalazione comincia ad avere gli effetti esecutivi dal momento che verranno acquisiti i pareri esterni e l'inizio dei lavori potrà essere avviato contestualmente all'emissione dell'ultimo nulla o parere richiesto, da comunicare in ogni caso allo SUE entro 15 gg. dalla sua emissione.

4. Tale SCIA comprende di norma tutti i documentio elencati al successivo Art 125 comma 1 e quant'altro specificato nella sezione 1 dell'allegato B alla D.G.R. 279/2010;

5. Entro trenta giorni dalla segnalazione il Dirigente del SUE, sulla base delle verifiche effettuate può contestare all'interessato la carenza dei requisiti o presupposti legittimanti l'intervento, disponendo con apposito provvedimento l'ordine motivato di proseguire l'attività e la rimozione degli eventuali effetti dannosi salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare l'intervento alla normativa vigente entro un termine stabilito, in ogni caso non inferiore a trenta giorni e non superiore a sessanta ,;

6. L'attività eventualmente sospesa per irregolarità formali, carenze documentali, assenza di pareri di organi o enti preposti può proseguire dal ricevimento della documentazione integrativa , dei pareri, dei nulla osta, degli atti di assenso o di eventuali attestazioni o certificazioni sostituitive, fatte salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti.

3. I soggetti abilitati a presentare la Segnalazione certificata di inizio attività – SCIA – obbligatoria o la Comunicazione di attività edilizia libera (CIA), sono tutti quelli individuati all'articolo 108 del presente Regolamento.

4. Possono essere attuate mediante Segnalazione certificata di Inizio Attività ai sensi dell'art 19 della L. 241/1980 le opere ricomprese al comma 1 qualora tali opere non richiedano il parere preventivo delle Amministrazioni interessate ovvero non interessino ambiti ricadenti nel titolo II e III del D.Lgs. 42/2004.

Art. 125. Disciplina della denuncia di inizio attività

1. I soggetti abilitati a presentare la DIA, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presentano allo Sportello Unico per l'Edilizia, la denuncia redatta su apposita modulistica predisposta dal Comune, accompagnata da:
   a) elaborati progettuali come definiti all'art. 114, eventualmente ridotti in relazione all'estensione ed al tipo di opera, ma comunque in grado di descrivere compiutamente gli interventi da effettuare;
   b) dettagliata dichiarazione asseverata, redatta su apposita modulistica predisposta dal Comune sottoscritta dal progettista abilitato e dal Direttore dei Lavori, se diverso dal progettista, che asseveri ai sensi dell'art. 481 del Codice Penale, la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed al regolamento edilizio vigente, nonché al rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico - sanitarie
   c) nomina dell'Impresa cui saranno affidati i lavori o espressa dichiarazione di assunzione dei lavori in economia. Alla Denuncia andrà comunque allegata una copia della notifica preliminare trasmessa agli organi di vigilanza territoriale competente quando prevista dal DLgs 81/2008 e s.m.i.. Dovrà inoltre essere allegata una dichiarazione resa dal titolare dell'Impresa affidataria dei lavori circa l'organico medio annuo, distinto per qualifica, corredata dagli estremi delle denunce dei lavoratori effettuate all'INPS, all'INAIL ed alla Cassa Edile e con specifica relativa al contratto col-

lettivo applicato.

d) richiesta di rilascio dell'atto di assenso della Amministrazione Comunale qualora l'immobile sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela competa, anche in via delegata, alla Amministrazione Comunale.
e) Quantificazione e versamento del contributo di costruzione, secondo quanto previsto dal vigente regolamento Comunale;
f) nomina delle figure previste dal DLgs 494/96 e s.m.i. ed accettazione degli incarichi, anche in presenza di lavori eseguiti in economia;
g) Atto di assenso del soggetto preposto alla tutela dell'immobile qualora l'immobile stesso sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non competa alla Amministrazione Comunale.

2. La Denuncia di Inizio Attività ha termine massimo di validità fissato in anni tre, decorrenti dalla data di inizio dei lavori indicata nella denuncia stessa, con obbligo per l'interessato di comunicare la data di ultimazione dei lavori. Il termine di inizio dei lavori da indicare nella Denuncia di Inizio Attività non dovrà essere superiore ad un anno dalla data di presentazione della stessa. La realizzazione della parte di intervento, eventualmente non ultimata nei termini, è subordinata alla presentazione di nuova denuncia di inizio attività concernente la parte non ultimata ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione per la parte stessa. La sussistenza del titolo ad eseguire i lavori è provata con la copia della DIA dalla quale risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari. Qualunque variazione del progettista asseverante deve essere tempestivamente comunicata alla amministrazione comunale.

3. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 precedente, decorre dal rilascio del relativo atto di assenso, da rendersi comunque entro trenta giorni dalla presentazione della denuncia, ovvero dall'eventuale decorso del termine per l'esercizio dei poteri di annullamento dell'autorizzazione paesaggistica. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non competa all'amministrazione comunale ed il soggetto abilitato non abbia prodotto l'atto di assenso, l'ufficio comunale preposto chiede all'autorità preposta il rilascio del medesimo atto entro dieci giorni dalla presentazione. Decorsi tenta giorni dalla richiesta, il Responsabile del procedimento convoca una conferenza dei servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 241/1990 e s.m.i.. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal ricevimento dell'atto richiesto, ovvero dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

5. Il responsabile del procedimento entro il termine indicato al comma 1 provvede esclusivamente a:

a) verificare la completezza della documentazione presentata;

b) accertare che la tipologia dell'intervento descritto ed asseverato dal professionista abilitato rientri negli interventi attuabili con DIA
c) verificare la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto, nonché l'avvenuto versamento del corrispondente importo.

6. Entro il medesimo termine indicato al comma 1, ove sia riscontrata l'assenza di parte della documentazione prescritta, il responsabile provvede a richiedere l'integrazione; il termine di trenta giorni fissato per l'inizio dei lavori resta sospeso e ritorna a decorrere nuovamente dal ricevimento degli atti che completano la documentazione prescritta. Decorsi 60 gg senza presentazione delle integrazioni richieste, la comunicazione di DIA decade.

7. Qualora sia accertata la mancanza di una o più delle condizioni stabilite, ovvero si accerti la inammissibilità della DIA, il Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare l'intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria ed il consiglio dell'ordine/albo di appartenenza.

8. Ad avvenuta ultimazione dei lavori, il soggetto che ha presentato la DIA, con l'adesione del progettista asseverante od altro tecnico successivamente intervenuto, comunicherà la data di ultimazione dei lavori.

9. I controlli vengono così eseguiti:
   a) Le verifiche, da eseguirsi in corso d'opera e comunque entro 12 mesi dalla comunicazione di fine lavori ovvero, in assenza di tale comunicazione, entro 12 mesi dal termine di ultimazione lavori indicato nel titolo abilitativo, relative alla corrispondenza delle opere assentite, vengono effettuate per tramite di estrazione su un campione pari ad almeno il 35% delle istanze presentate nell'anno precedente, comprensive di quelle assoggettate a SCIA;
   b) In tale verifica vengono comprese le denunce di qualunque tipo, anche in variante a precedenti atti abilitativi rilasciati, in questo caso la verifica è estesa anche a tali precedenti;
   c) Della estrazione di cui alla lett. a) viene redatto verbale riportante la individuazione delle istanze assoggettate ad estrazione e di quelle estratte, oltre alla data, il luogo e l'indicazione dei presenti all'estrazione;
   d) Le istanze già estratte una volta non saranno reinserite fra quelle assoggettate all'estrazione successiva;

10. Qualora venga accertata l'esecuzione delle opere soggette a denuncia di inizio attività prima di trenta giorni dalla data di effettivo inizio dei lavori dichiarata nell'istanza, il richiedente sarà soggetto all'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria pari a € 154,94 fatti salvi più gravi provvedimenti previsti dalle leggi in materia.

CAPO 5.E. ESECUZIONE DELLE OPERE – VARIAZIONI

Art. 126. Modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo

1. Le modifiche a denunce di inizio attività o a permessi di costruire, che si rendono necessarie dopo l'inizio dei lavori, sono soggette rispettivamente alla presentazione di denuncia di inizio attività/segnalazione certificata di inizio attività o alla domanda di rilascio del permesso di costruire, qualora riguardino anche una sola variazione tra quelle indicate con le lettere a), b), c), d), f) , definite come variazioni essenziali all'art. 127 del presente RUE, ovvero modifichino in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura (opere di cui alla lettera e) dello stesso articolo)

2. I titoli abilitativi di cui al comma 1 sono presentati o rilasciati se conformi agli strumenti di pianificazione urbanistica (PSC, RUE, POC e PUA) e alla legislazione urbanistica ed edilizia, previa acquisizione, in caso di interventi su immobili vincolati, degli atti di assenso necessari.

3. Nei casi di cui al comma 1 la denuncia di inizio attività/segnalazione certificata di inizio attività o il permesso di costruire costituiscono parte integrante dell'originario titolo abilitativo, a cui si affiancano, acquisendo nuovi termini di inizio e fine lavori, e sono presentati o richiesti prima della realizzazione delle opere ed entro il termine di validità del titolo abilitativo originario. All'atto della presentazione della variante essenziale dovrà essere redatto un progetto coordinato dell'intero intervento, con tutte le modifiche apportate.

4. Nel caso di DIA in variante essenziale, il termine di inizio lavori coincide con la data di efficacia della stessa (31° giorno), mentre il termine di ultimazione lavori è di 3 (tre) anni dalla data di relativa efficacia. In questo caso, la data di efficacia della DIA in variante essenziale vale come data di fine lavori della DIA originaria.

5. Per il permesso di costruire in variante essenziale il termine di inizio lavori è la data di rilascio di tale permesso, mentre il termine di ultimazione lavori è di 3 (tre) anni dalla data di rilascio. In questo caso, la data di rilascio del permesso di costruire in variante essenziale vale come data di fine lavori del permesso di costruire originario.

6. A conclusione complessiva dell'intervento edilizio, verrà presentata solo la comunicazione di fine lavori relativa all'intervento di variante essenziale.

Art. 127. Variazioni

1. Le variazioni al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività/segnalazione certificata di inizio attività possono essere "essenziali" o "non essenziali".
   - 2. Sono varianti "non essenziali" le variazioni all'intervento previsto dal titolo abilitativo apportate in "corso d'opera qualora rientrino nei limiti fissati dall'art 23 della LR.31/02; se conformi agli strumenti di pianificazione (PSC, RUE, POC e PUA) e alla legislazione urbanistica ed edilizia, sono soggette a denuncia di inizio attivi-

tà/segnalazione certificata di inizio attività

3. La DIA/SCIA può essere presentata anche successivamente alla realizzazione delle variazioni, comunque prima della comunicazione di ultimazione dei lavori, e segue la procedura ordinaria stabilita al precedente art. 124 e deve contenere la dichiarazione del progettista di cui allo stesso art. 124 del presente RUE;

4. La DIA/SCIA costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo, di cui mantiene i termini. Di conseguenza verrà fornita comunicazione di fine lavori solo sul titolo abilitativo originario, vale a dire entro i 3 (tre) anni dal rilascio, se trattasi di permesso di costruire, oppure entro 3 (tre) anni dalla data di efficacia, cioè dalla data di inizio lavori se il titolo abilitativo è la DIA.

5. Tali variazioni non necessitano di preventiva approvazione e devono essere obbligatoriamente giustificate con Segnalazione certificata di Inizio Attività. Per tali variazioni, la segnalazione deve essere presentata in un'unica soluzione progettuale, anche successivamente alla realizzazione dei lavori, comunque entro i termini di validità dell'atto abilitativo rilasciato od assentito e prima della fine dei lavori; l'istanza deve contenere la dichiarazione del Direttore dei lavori, in merito alla esclusione della variante dalle ipotesi di cui al comma 2 precedente e la dichiarazione del progettista prevista dal precedente art. 124. La Segnalazione Certificata di Inizio Attività costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo.

6. Sono "variazioni essenziali" al progetto approvato quelle definite dall'art. 23 della LR 25.11.2002 n. 31. Le modifiche a denunce di inizio attività/segnalazione certificata di inizio attività o a permessi di costruire che si rendessero necessarie dopo l'inizio dei lavori e che riguardino anche una sola delle variazioni definite al suddetto art. 23 della LR 31/2002 o che modifichino in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura, sono soggette rispettivamente ad una nuova denuncia di attività/segnalazione certificata di inizio attività o alla richiesta di un nuovo permesso di costruire; le suddette modifiche debbono essere richieste e autorizzate o denunciate, prima dell'esecuzione dei relativi lavori ed entro il termine di validità del titolo abilitativo originario; le richieste o le denunce devono essere presentate tenendo conto dei tempi fissati dalla legge e dal presente regolamento per le istruttorie e per la formazione dei relativi assensi.

7. Le variazioni di cui al comma 6 dovranno essere conformi alle normative vigenti all'atto del rilascio del nuovo permesso di costruire od al momento dello scadere del termine di trenta giorni per le denunce di inizio attività, per la parte modificata. Dovranno comunque essere preventivamente acquisiti gli atti di assenso necessari in caso di interventi su immobili vincolati ed effettuato il preventivo deposito del progetto nei casi in cui la variante modifichi in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura. La DIA/SCIA e il permesso di costruire costituiscono parte integrante dell'originario titolo abilitativo.

8. La documentazione necessaria per la richiesta di approvazione di varianti o per il deposito delle Denunce di Inizio Attività/Segnalazione Certificata di inizio attività di variante, è la seguente:

- per le varianti “essenziali” di cui ai commi 6 e 7, la medesima di cui al precedente art. 114; (per la documentazione che non viene modificata rispetto alla pratica originale, si può fare riferimento a quella presente agli atti);
- per le varianti “non essenziali” di cui al comma 2, denuncia al competente ufficio; elaborati grafici firmati da un tecnico abilitato, nei quali siano evidenziate le varianti richieste (colore giallo per le opere non eseguite o da demolire, colore rosso per quelle da realizzare); relazione tecnica; dichiarazione asseverata del tecnico progettista (o dei tecnici) in cui viene certificato il rispetto di tutte le prescrizioni regolamentari gravanti sull’opera.

Art. 128. Pubblicità e accesso

1. L’elenco dei permessi di costruire rilasciati viene pubblicato all’albo pretorio per quindici giorni consecutivi.
2. Chiunque abbia interesse, per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti, può chiedere l’accesso agli atti del fascicolo relativi al permesso di costruire e alla DIA, presso lo Sportello Unico per l’edilizia. La richiesta di accesso viene presentata allo Sportello Unico dell'Edilizia.
3. L’accesso all’atto abilitativo è sottoposto al procedimento dell’Art. 22 della legge 241/1990 oltre che alle disposizioni regolamentari stabilite dal DPR 184/2006

Art. 129. Volturazione

1. Il permesso di costruire e la DIA/SCIA sono trasferibili ai successori o aventi causa del titolare. A tale scopo questi dovranno richiedere, per iscritto al Responsabile dello Sportello Unico per l’edilizia, la modifica di intestazione, allegando autocertificazione attestante l’avvenuto trasferimento del titolo di proprietà o di godimento o, in alternativa, fotocopia del documento con il quale è avvenuto il trasferimento del titolo stesso, redatto nelle forme di legge. Dell’avvenuta volturazione viene data comunicazione scritta sia al nuovo, sia al precedente titolare.
2. La volturazione non determina alcuna modifica al contenuto del relativo titolo abilitativi edilizio.
3. Nel caso della DIA/SCIA il preposto ufficio si limita alla semplice presa d’atto.

Art. 130. Riesame del permesso di costruire e della DIA

1. Presso lo Sportello Unico dell’Edilizia chiunque abbia un interesse giuridicamente rilevante può esercitare il diritto di chiedere, al Sindaco, il riesame dei permessi di costruire rilasciati e delle DIA presentate.
2. Il riesame di un permesso di costruire può essere richiesto entro 12 mesi dal relativo rilascio, al fine di ottenere l’annullamento o la modifica per contrasto con le disposizioni di legge, o per contrasto con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.

3. Il riesame di una denuncia di inizio dell'attività può essere richiesto entro 12 mesi dalla data della relativa presentazione al fine di ottenere la verifica della presenza delle condizioni, per le quali l'intervento risulta soggetto a tale titolo abilitativi e la verifica della conformità e ammissibilità dell'intervento asseverato alla legislazione e alla pianificazione territoriale e urbanistica.

4. Della richiesta di riesame è data notizia ai titolari della DIA o del PDC (proprietà, progettista, Dir. Lavori, ecc.) qualora diversi dal richiedente, e dell'adozione degli eventuali provvedimenti di cui al successivo comma è data notizia anche al soggetto che ha richiesto il riesame, mediante avvio del procedimento nelle forme previste dall'art. 8 della L. 241/90.

5. Il Sindaco può disporre l'annullamento del permesso di costruire, oppure, nel caso di DIA, disporre l'adozione delle misure cautelari o sanzionatorie previste dalle leggi vigenti.

6. Il procedimento deve essere concluso entro 30 (trenta) giorni dalla data di presentazione della richiesta di riesame.

7. La richiesta di riesame è soggetta al pagamento di una somma forfetaria per spese istruttorie stabilita con apposito provvedimento dalla G.C.

RIESAME DEL PROVVEDIMENTO CHE SI DISCOSTA DAL PARERE DELLA C.Q

8. In tutti i casi in cui è richiesto il parere della C.Q, qualora il Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia adotti determinazioni conclusive non conformi, anche in parte, al parere della stessa Commissione, deve darne immediata comunicazione al Sindaco per l'eventuale esercizio del potere di riesame.

9. Il Sindaco, entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione può provvedere ad annullare o modificare l'atto per vizi di legittimità che riguardino la motivazione per la quale il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia ha inteso discostarsi dalle valutazioni espresse dalla Commissione.

Art. 131. Comunicazione di inizio lavori

1. Il titolare del permesso di costruire deve comunicare allo Sportello Unico per l'Edilizia, entro un anno dalla data di rilascio del titolo, la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegna a mano, utilizzando apposito modello predisposto dal Comune, sottoscritto anche dal Direttore del Lavori, dall'impresa esecutrice e dalle figure previste dal DLgs 81/2008 e s.m.i.. La comunicazione fatta dal Direttore dei Lavori e dall'Impresa costituisce a tutti gli effetti accettazione dell'incarico loro affidato dal titolare del Permesso di costruire.

2. Il titolare della DIA/SCIA che preveda l'inizio dei lavori dopo l'acquisizione di pareri o nullaosta da parte di Enti ed Aziende esterni richiesti all'Amministrazione nell'ambito del procedimento previsto dall'art. 10 della LR 31/02, deve comunicare dopo l'efficacia della DIA/SCIA la data effettivo inizio lavori a mezzo raccomandata o consegnata a mano, utilizzando l'apposito modulo predisposto dal Comune dando atto che l'inizio dei lavori non potrà avvenire oltre un anno suddetta efficacia. Tali lavori dovranno comunque essere

eseguiti entro tre anni dalla data di inizio dei lavori della denuncia trascorsi i quali il titolo deve intendersi decaduto

3. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicate anche le qualifiche degli operatori incaricati. Il Direttore dei Lavori dovrà possedere un'idonea qualifica rispetto ai lavori da dirigere, nell'ambito delle competenze professionali di ciascun Ordine o Collegio. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata al competente ufficio comunale entro 15 giorni.

4. Il committente, il Direttore dei Lavori e l'assuntore dei lavori stessi sono responsabili così delle norme di legge generale e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nel permesso di costruire.

5. Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegati:
   - copia dell'autorizzazione sismica di cui agli artt. 10-11-12 della L.R. 19/2008, ovvero dichiarazione sostitutiva;
   - se non inviata precedentemente, documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici (1 copia)
   - documentazione di previsione di impatto acustico, anche con riferimento all'attività di cantiere (nei casi previsti dal D.P.C.M. 1/3/91) (1 copia), ovvero dichiarazione sostitutiva nei casi previsti dalla normativa vigente in materia.
   - copia della notifica preliminare trasmessa agli organi di vigilanza territorialmente competente ai sensi dell'art .11, comma 1, lettera a, dal D.L. 81/2008 e ss.mm.ii.. La copia deve essere accompagnata dalla prova di avvenuta presentazione.
   - nomina dell'Impresa, se non effettuata precedentemente, cui saranno affidati i lavori o espressa dichiarazione di assunzione dei lavori in economia. Dovrà inoltre essere allegata una dichiarazione resa dal titolare dell'Impresa affidataria dei lavori circa l'organico medio annuo, distinto per qualifica, corredata dagli estremi delle denunce dei lavoratori effettuate all'INPS, all'INAIL ed alla Cassa Edile e con specifica relativa al contratto collettivo applicato.
   - nomina delle figure previste dal DLgs 494/96 e s.m.i. ed accettazione degli incarichi, anche in presenza di lavori eseguiti in economia;
   - quant'altro eventualmente richiesto nell'atto abilitante all'esecuzione dei lavori.

6. La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori comporta, a carico del titolare del permesso di costruire, l'applicazione di una sanzione pari al 50% dell'importo versato relativo ai diritti di segreteria, e comunque non inferiore a E 155,00, fatto salvo ogni ulteriore provvedimento in caso di decadenza del titolo.

Art. 132. Conduzione del cantiere - Tutela della pubblica incolumità

1. In ogni intervento edilizio debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti anche in riferimento agli obblighi previsti dal D.Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii.

2. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competen-

ze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.

3. Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile.

4. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.

5. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di concessione o autorizzazione.

6. Nessun materiale può essere depositato o lavorazioni possono avvenire al di fuori della recinzione del cantiere.

8. I mezzi e le modalità utilizzati durante tutta la durata del cantiere non devono arrecate alcun danno permanente, provvisorio o imbrattare parti di suolo altrui o pubbliche; la proprietà, il direttore dei lavori e l'assuntore degli stessi rispondono in solido delle violazioni alle disposizioni.

9. Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda ai competenti uffici ed ottenere l'autorizzazione prevista dall'art. 92.o.

Art. 133. Vigilanza durante l'esecuzione delle opere – Ritrovamenti archeologici

1. Le opere e i cantieri sono soggetti a controllo da parte dello Sportello Unico per l'Edilizia che svolge tale attività avvalendosi degli uffici tecnici comunali e delle strutture sanitarie territoriali.

2. Copia del permesso di costruire o qualunque altro titolo equivalente e la copia dei disegni, approvati , devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche, unitamente a copia di altre eventuali autorizzazioni o nulla - osta necessari per l'esecuzione delle opere

3. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile (con dimensioni minime di m. 0.70x1.00) con indicazione dell'oggetto dell'intervento, degli estremi dell'atto abilitativo all'esecuzione delle opere, del nominativo del committente, del progettista, del D.L., delle ditte esecutrici, del responsabile del cantiere, degli installatori, completi degli indirizzi. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

Nel caso venga accertato l'inizio dei lavori con cantiere sprovvisto della tabella di cui sopra il titolare della concessione o autorizzazione edilizia è soggetto al pagamento di una sanzione pari a € 105,00.

4. Il personale incaricato dell'Amministrazione Comunale, munito di idoneo documento di identificazione, ha facoltà di compiere visite nei cantieri in qualsiasi momento per accertare la conformità delle opere alla concessione o autorizzazione o asseverazione ed ai relativi allegati.

5. Se le visite di controllo accertassero l'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti in corso d'opera definite del tipo inessenziali dal presente REC, , e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, si procederà ai termini degli artt. 4 e seguenti della L.R. 23/2004.

6. Qualora i lavori venissero interrotti, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro. In difetto, il Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia ingiunge gli opportuni provvedimenti.

7. Nel caso dell'esecuzione di opere su immobili classificati dal RUE con categoria di intervento "Restauro Scientifico", ovvero "Restauro e risanamento conservativo", qualora vengano riscontrate gravi situazioni di inadeguatezza statica, il Direttore dei Lavori, adottati gli opportuni provvedimenti cautelativi urgenti, prima della demolizione delle strutture di cui era prevista in progetto la conservazione, dovrà richiedere il sopralluogo all'Ufficio tecnico Comunale per concordare le modalità di intervento opportune in relazione alla particolare situazione. In presenza di demolizioni ingiustificate e/o non preventivamente autorizzate, saranno applicate le sanzioni di legge per le opere eseguite in difformità totale o con variazioni essenziali ovvero senza titolo abilitante.

RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

8. Il titolare dell'atto abilitativo, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informarne il Sindaco, e gli Enti preposti alla tutela dei beni di cui sopra.

9. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

Art. 134. Vigilanza sull'esecuzione delle opere pubbliche

1. Il Comune esercita la vigilanza sulla corretta esecuzione delle opere pubbliche statali, regionali, provinciali e comunali.

2. Per le opere regionali, provinciali o comunali, qualora il responsabile dello Sportello Unico accerti, ai sensi del comma 2 dell'art. 27 del DPR n. 380/2001, l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica, oppure, ai sensi dell'art. 35 dello stesso DPR, accerti la realizzazione di interventi in assenza di permesso di costrui-

re, ovvero in totale o parziale difformità dal medesimo ne informa immediatamente rispettivamente il Presidente della regione, il presidente della provincia o il Sindaco, ai quali spetta l'adozione dei provvedimenti di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi previsti dai citati art. 27 e 35 del DPR 380/2001, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo.

Per le opere di amministrazioni statali il responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia informa il Presidente della Regione e il Ministro per le infrastrutture, al quale compete, d'intesa con il Presidente della Regione, l'adozione dei medesimi provvedimenti.

3. La demolizione é eseguita a cura del comune ed a spese del responsabile dell'abuso.

4. Resta fermo il potere di autotutela dello Stato e degli enti pubblici territoriali, nonché quello di altri enti pubblici, previsto dalla normativa vigente.

5 Rilascio del Permesso di Costruire e DIA a sanatoria – Accertamento di conformità

Ai sensi del D.Lgs 301 del 27.12.2002, dell'art. 10 ultimo comma e art. 8 comma 3° della L.R. 25.1.2002, n. 31, la realizzazione di opere con DIA (laddove la legge statale preveda il regime di denuncia di inizio attività) o con permesso di costruire (laddove la legge statale preveda il regime del PdC) sono soggette alle sanzioni che le norme statali hanno previsto per la specifica categoria di opere.

Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, per la categoria di opere descritte ai sensi dell'art. 36 del DPR. 380/2001, è subordinato al pagamento:

a) nelle ipotesi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia, del contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di esonero a norma dell'articolo 30 della legge regionale n. 31 del 2002, in misura pari a quella prevista dalla normativa regionale e comunale, e comunque per un ammontare non inferiore a 2.000 euro;

b) nelle ipotesi di interventi edilizi di recupero, anche in caso di esonero dal contributo di costruzione, del contributo di costruzione previsto dalla normativa regionale e comunale per gli interventi di ristrutturazione edilizia, e comunque per un ammontare non inferiore a 1.000 euro;

c) nei restanti casi, di una somma, da 500 euro a 5.000 euro, stabilita dallo Sportello unico per l'edilizia in relazione all'aumento di valore dell'immobile, valutato ai sensi dell'articolo 21, comma 2.

L'accertamento di conformità di opere eseguite in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio dell'attività ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001, comporta il rilascio di un provvedimento a sanatoria, con il quale nel termine di 60 giorni dalla data di presentazione della richiesta da parte del proprietario o del responsabile dell'abuso, viene applicata la sanzione non superiore a 5.000 Euro e non inferiore a 500 Euro, stabilita dal Responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23/04, in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dalla Commissione Provinciale di cui agli artt. 24 e 25 della L.R. 19.12.2002, n. 37. Parametri diversi possono essere definiti attraverso una specifica delibera della Giunta Comunale.

Quando la valutazione della Commissione provinciale relativa all'aumento di valore

dell'immobile derivante dall'intervento abusivo, preveda un importo compreso tra Euro 0,00 e Euro 4.000,00, si applica la sanzione minima pari a 516,00 Euro;
Quando la determinazione della Commissione provinciale preveda un importo superiore a 15.000,00 Euro, si applica la sanzione massima di 5.164,00 Euro
Per valutazioni comprese nella fascia intermedia si applica il metodo proporzionale sintetizzabile nella seguente formula:

$$X = B * C / A$$

Dove: A = Euro 15.000,00
B = Euro 5.164,00
C = incremento di valore determinato dalla Commissione
X = importo sanzione

Le sanzioni amministrative pecuniarie in caso di sanatorie riguardanti immobili sottoposti alla tutela paesaggistica e ambientale sono disciplinate nei "criteri", approvati con deliberazione della Giunta Comunale.

CAPO 5.F. CONCLUSIONE DELLE OPERE – VERIFICA DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ

Art. 135 Comunicazione di fine lavori

1. L'ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dal permesso di costruire o dalla DIA/SCIA e comunicata allo Sportello Unico per l'Edilizia entro 15 giorni inviando apposito modello predisposto dal Comune mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o a mano, debitamente firmato dal titolare dell'atto e dal Direttore dei Lavori. Entro il termine di ultimazione dei lavori deve comunque essere portata a conclusione la tinteggiatura esterna del fabbricato oggetto d'intervento.
2. In allegato alla comunicazione di cui sopra dovrà essere unita dichiarazione a firma del tecnico direttore dei lavori e della proprietà circa l'avvenuto adempimento ad eventuali prescrizioni imposte in sede di rilascio dell'atto abilitativo da parte dello Sportello Unico per l'Edilizia nonché la scheda tecnica descrittiva prevista dall'art. 136.
3. Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione dei lavori dovrà fare riferimento alle disposizioni contenute nella convenzione.
4. Per le denuncie di inizio attività, la sola data di ultimazione dei lavori può essere prorogata per avvenuta sopravvenienza di fatti estranei alla volontà dell'interessato, con provvedimento motivato.

Art. 136. Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato

1. Per ogni unità immobiliare oggetto di intervento edilizio deve essere compilata o aggiornata, se esistente, una scheda tecnica descrittiva sottoscritta dal Direttore dei Lavori e dal proprietario (o dagli aventi titolo). Tale scheda è redatta sulla base di apposito model-

lo predisposto dal Comune e sottoscritta per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale.

2. La scheda deve contenere:
   a) i dati catastali e urbanistici utili alla esatta individuazione di ogni unità;
   b) i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e realizzati;
   c) le prestazioni fornite in ordine ai requisiti obbligatori, completa delle dichiarazioni di rispondenza dell'edificio ai requisiti obbligatori;
   d) gli estremi di ogni provvedimento abilitativi in materia edilizia rilasciato dall'Amministrazione Comunale, afferente l'unità stessa (ove reperibile).

3. La scheda dovrà altresì contenere la dichiarazione di conformità, resa dal professionista incaricato, per gli effetti dell'art. 481 del Codice Penale, che sono stati regolarmente effettuati tutti i controlli in corso d'opera e finali, prescritti dal presente Regolamento e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato ed alle varianti autorizzate, alle norme di sicurezza e sanitarie.

4. La Scheda Tecnica Descrittiva dovrà essere compilata all'atto di fine lavori per tutte le unità immobiliari interessate dai lavori stessi.

5. Alla scheda Tecnica sono allegati i certificati di collaudo e le ulteriori certificazioni previste dalle specifiche normative attinenti il fabbricato e le sue destinazioni d'uso.

6. La scheda tecnica deve essere sottoscritta anche dai titolari degli atti abilitativi, per conoscenza.

7. Copia della scheda è conservata a cura del Comune ed è rilasciata a richiesta dei soggetti aventi titolo.

8. Ogni modificazione che intervenga negli immobili schedati deve essere riportata nella Scheda Tecnica Descrittiva aggiornandola. L'aggiornamento compete al tecnico incaricato nei casi di cui al precedente comma 5.

9. Per gli accertamenti di conformità di cui all'art 13 della L. 47/85, la Scheda Tecnica Descrittiva dovrà essere presentata prima del ritiro del permesso di costruire.

Art. 137. Certificato di conformità edilizia e agibilità

1. Il Certificato di Conformità edilizia ed Agibilità attesta che l'opera realizzata corrisponde al progetto approvato o presentato, dal punto di vista dimensionale, prestazionale e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ed in particolare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

2. Gli edifici di nuova costruzione, nonché gli edifici preesistenti sui quali siano stati eseguiti interventi di ristrutturazione edilizia o ristrutturazione urbanistica,, non possono essere abitati od usati senza essere dotati del certificato di conformità edilizia ed agibilità.

3. Il soggetto titolare del permesso di costruire od il soggetto che ha presentato la denuncia

di inizio attività/segnalazione di inizio attività, o i loro successori od aventi causa, sono tenuti a richiedere il certificato di agibilità entro quindici giorni dalla ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento.

4. La domanda deve essere redatta sugli appositi moduli predisposti dalla Amministrazione Comunale e deve contenere i seguenti elementi:
   - generalità e firma dei soggetti titolari dei permessi o che hanno depositato la denuncia di inizio attività;
   - estremi degli atti abilitativi riguardanti la attuale situazione del fabbricato;
   - esatta ubicazione ed identificazione catastale dell'opera per la quale si chiede il certificato.

5. La domanda deve essere obbligatoriamente corredata della seguente documentazione, in originale o copia conforme:
   - Richiesta di accatastamento dell'immobile, quando prevista, sottoscritta dal richiedente, da trasmettersi al catasto a cura del competente ufficio comunale, ovvero dichiarazione di avvenuta presentazione dell'accatastamento restituita dagli uffici catastali competenti con il visto di avvenuta presentazione;
   - Scheda tecnica descrittiva e relativi allegati

6. Per gli interventi edilizi non compresi al comma 2, la dichiarazione di conformità del professionista abilitato, contenuta nella scheda tecnica descrittiva di cui al successivo articolo 57, tiene luogo del certificato di conformità edilizia ed agibilità.

7. Per gli interventi di cui al comma precedente, la scheda tecnica descrittiva è trasmessa al competente ufficio comunale entro quindici giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

8. Il Certificato di Conformità Edilizia e agibilità dovrà essere richiesto anche nei casi di mutamento di destinazione d'uso anche non connessi a trasformazioni fisiche.
   In tutti i casi di mutamento di destinazione d'uso dell'immobile non connesso a trasformazioni fisiche, l'interessato è tenuto a richiedere al Sindaco il rilascio del Certificato di conformità edilizia;

9. Il Certificato di conformità edilizia e agibilità va richiesto per l'intero intervento oggetto del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività indipendentemente dal numero delle unità immobiliari presenti. E' ammessa anche la richiesta di certificato di conformità parziale per una o più unità immobiliari quando le parti comuni o di interesse generale risultino regolarmente ultimate e siano rispettate le condizioni igienico - sanitarie atte a garantire la salubrità dei locali, nonché eventuali specifiche condizioni contenute negli atti abilitativi. In nessun caso potrà essere rilasciato certificato di conformità riferito ad una sola parte di una unità immobiliare.

10. Al riguardo dei fabbricati esistenti ricadenti negli ambiti AS e IS, nonché sparsi sulla restante parte del territorio comunale, non classificati dal presente RUE, costruiti anteriormente all'anno 1950, per i quali non sia possibile reperire alcun atto abilitativo inerente la loro costruzione, costituisce titolo sostitutivo per la determinazione del certificato di con-

formità edilizia la seguente documentazione:

- Rilievo dello stato di fatto dell'unità immobiliare o edilizia;
- Accatastamento dell'unità immobiliare o edilizia di primo impianto o da altri documenti probanti la destinazione d'uso e la consistenza;
- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante, da parte del proprietario, che detta unità immobiliare o edilizia è stata costruita prima dell'anno 1950 e che le unità immobiliari o edilizie non hanno subito negli anni seguenti il 1950 interventi che abbiano comportato aumenti di superficie, di volume o modifiche di funzioni così come definite dal P.R.G. ;
- Autorizzazione allo scarico delle acque reflue
- Documentazione relativa alla conformità degli impianti.
- Certificazione a firma di un tecnico abilitato alla professione, attestante il rispetto alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica e prevenzione incendi ed infortuni.

Art. 138. Richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità

1. La domanda dovrà essere presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia, utilizzando l'apposita modulistica predisposta dal comune, entro 15 giorni dalla comunicazione di fine lavori

   Alla richiesta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

   a) quelli indicati nel comma 5 dell'articolo. precedente;
   b) certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato e a struttura metallica, ove presenti, ai sensi delle norme relative vigenti, e antisismiche; ovvero attestato di idoneità statica per tutti gli altri interventi;
   c) documentazione comprovante l'avvenuta iscrizione del fabbricato al Catasto ai sensi delle normative vigenti, comprensiva delle planimetrie; ovvero la richiesta, debitamente vidimata dall''UTE, di iscrizione del fabbricato al catasto;
   d) certificato finale di prevenzione incendi (in assenza del certificato, copia della richiesta di collaudo presentata ai VV.FF. unitamente alla certificazione da parte di un tecnico abilitato in "sicurezza e prevenzione incendi", che attesti la conformità dell'opera alle norme vigenti e alle prescrizioni contenute nel parere preventivo dei VV.FF.) o dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal titolare della concessione e dal direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;
   e) dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici (ai sensi della L. 10/91). Nella dichiarazione, l'impresa esecutrice e i direttore dei lavori devono certificare sotto la propria responsabilità, e ciascuno per gli obblighi di competenza, la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata in Comune;
   f) dichiarazione di conformità degli impianti tecnici installati nell'immobile ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 46/90. Nelle dichiarazioni ciascuna impresa installatrice dovrà certificare di aver eseguito l'impianto utilizzando materiali certificati e messi in opera a regola d'arte;

g) autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 24/5/88 n. 203 quando richiesto;
h) autorizzazione definitiva agli scarichi provenienti dal fabbricato alla fognatura comunale o, in assenza di pubblica fognatura, autorizzazione allo scarico delle acque reflue secondo le disposizioni della Legge 152/99 e della Legge regionale 7/83 e successive modificazioni;
i) dichiarazione del Direttore dei Lavori o di tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto che certifichi che i lavori sono stati realizzati nel rispetto del D.M. 14/6/1989 n. 236 (superamento ed eliminazione barriere architettoniche);
l) autorizzazione all'esercizio ed impiego dell'impianto ascensore (nel caso sia previsto in progetto);
m) verbale di visita da parte dell' AUSL in cui venga certificata la conformità dei lavori al progetto, in relazione al parere preventivamente espresso, comprensivo degli elaborati dello stato di fatto (solo per i progetti sottoposti a parere preventivo da parte dell'Ausl competente per territorio), in tale caso gli elaborati tecnici dovranno evidenziare le destinazioni d'uso dell'insediamento complessivamente inteso definito per categorie e per comparto.
n) scheda tecnica descrittiva (di cui al precedente articolo) dell'immobile realizzato, debitamente sottoscritta dal titolare del permesso di costruire o dalla DIA , e da un tecnico abilitato, anche ai fini della responsabilità di cui all'art. 481 del Codice Penale, ovvero dichiarazione di conformità di cui al terzo comma del successivo articolo. La dichiarazione di conformità è sufficiente per gli interventi soggetti ad autorizzazione, con esclusione di quelli di restauro e risanamento conservativo e/o riguardanti attività sottoposte al parere preventivo dell'AUSL - ARPA.

Art. 139. Procedure inerenti la verifica di conformità dell'opera eseguita con permesso di costruire o DIA/SCIA e rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità

1. Entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui all'articolo precedente, lo Sportello Unico per l'Edilizia preposto comunica al richiedente il responsabile del procedimento, ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 07.08.1990 n. 241.

2. Entro i successivi 30 giorni dalla data di presentazione della domanda il responsabile del procedimento può richiedere ulteriore documentazione integrativa non a disposizione dell'Amministrazione o che non può essere acquisita autonomamente dalla Amministrazione stessa. La richiesta interrompe il termine di cui al successivo comma 3, il quale ricomincia a decorrere per intero dalla data di ricevimento degli atti richiesti.

3. Entro 90 giorni dalla data di presentazione della domanda, nel caso siano stati allegati tutti i documenti necessari, ovvero entro 90 giorni dalla data di un'eventuale integrazione documentale, il Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia, viste le risultanze positive dei controlli effettuati, rilascia il Certificato di Conformità Edilizia e agibilità

4. Nel caso che non si proceda alla verifica di cui al comma 3, e a condizione che la documentazione inoltrata sia completa, il Certificato di Conformità Edilizia è rilasciato median-

te convalida della Scheda Tecnica Descrittiva sottoscritta dal Direttore dei Lavori in sede di presentazione della domanda, entro 15 giorni successivi alla scadenza di cui al comma 3.

5. Gli interventi già sottoposti a parere preventivo dell'A.U.S.L. - ARPA in fase di presentazione del permesso di costruire o della DIA saranno sottoposti a campione, dando atto che il campione potrà riguardare anche l'intera quota delle istanze presentate, al controllo finale dei Servizi A.U.S.L. che hanno espresso parere preventivo sul progetto.

6. In caso di silenzio da parte dell'Amministrazione Comunale, trascorsi 90 giorni dalla data di presentazione della domanda (ovvero dalla data dell'integrazione documentale), nell'ipotesi che la documentazione sia stata inoltrata nella sua completezza, il Certificato di Conformità Edilizia si intende attestato secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva, tale scheda tiene luogo al certificato di conformità.

7. Tutte le richieste di certificato di Conformità Edilizia, escluse quelle di cui al precedente comma 5, relative a progetti per cui non è stato predisposto il controllo ai sensi del 3° comma del presente articolo, saranno oggetto di sorteggio per il controllo a campione.
   Il sorteggio ha luogo con periodicità bimestrale, e riguarda il numero di pratiche corrispondente al 10% (da approssimarsi all'intero per eccesso) del totale delle richieste inoltrate dalla data del precedente sorteggio

8. Qualora in sede di controllo, anche a campione, vengano riscontrate difformità con quanto dichiarato nel progetto e nella scheda tecnica descrittiva, il Dirigente comunica le risultanze negative del controllo al richiedente invitando lo stesso a produrre, entro il termine di 30 giorni, le proprie controdeduzioni, riservandosi ogni altra successiva azione da intraprendere comunque decorso inutilmente il predetto termine.

9. Il documento con il quale il Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia rilascia il certificato di conformità edilizia ed agibilità, deve contenere:
   - le generalità del richiedente;
   - l'esatta ubicazione dell'immobile e la sua esatta identificazione catastale;
   - gli estremi degli atti abilitativi in materia edilizia;
   - gli estremi di tutti gli atti ed i certificati di autorità esterna alla Amministrazione Comunale presentati a corredo della domanda ed utilizzati per il rilascio del certificato;
   - la data delle visite effettuate per l'accertamento della conformità e per le eventuali verifiche concernenti l'isolamento termico e la salubrità;
   - la destinazione o le destinazioni d'uso in relazione alle quali viene rilasciato il certificato.
   - il riferimento alla Scheda Tecnica Descrittiva.

10. In caso di diniego del certificato, il Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia deve notificare al titolare dell' atto abilitativo le proprie motivate determinazioni. Tale notifica fa decorrere i termini per l'eventuale ricorso giurisdizionale.

Art. 140. Sanzioni

1. Premesso che l'art. 221 del T.U.L.S. R.D. 1265/34 così come modificato dal DLGS 30.12.1999 n. 507 prevede, per il proprietario che abita o permette l'abitazione di nuovi edifici o parti di essi, l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro settantasette (€ 77,00) a euro quattrocentosessantaquattro (€ 464,00) e che la legge Regionale 31/2002 prevede al comma 5 dell'art. 21 una sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro per chi ritarda od omette la presentazione della domanda o della scheda, le modalità da applicare caso per caso ai fini della quantificazione della sanzione amministrativa pecuniaria sono le seguenti, per ogni unità immobiliare interessata:
   - a € 77,00 sanzione minima- nel solo caso di assenza di certificazione di conformità edilizia ed agibilità o deposito di scheda tecnica descrittiva, quando al momento della constatazione dell'irregolarità risulti presente agli atti idonea istanza tendente all'ottenimento, e non siano trascorsi i termini di cui al 3° comma del precedente articolo, non vi siano elementi per negarne il rilascio, e il fabbricato possieda tutti i requisiti per conseguire il certificato; la presente sanzione si applica anche ai casi di ritardo nel deposito della scheda o della domanda, constatato al momento della istruttoria delle stesse;
   - b1 € 155,00 nei casi di assenza di certificazione di conformità edilizia ed agibilità o deposito di scheda tecnica descrittiva e di richiesta a gli atti, in unità abitative fino a 100 mq. di superficie utile; il fabbricato deve possedere tutti i requisiti per conseguire il certificato;
   - b2 € 207,00 nei casi di assenza di certificazione di conformità edilizia ed agibilità o deposito di scheda tecnica descrittiva e di richiesta a gli atti, in unità abitative superiori a 100 mq. di superficie utile; il fabbricato deve possedere tutti i requisiti per conseguire il certificato;
   - c € 207,00 nei casi di assenza di certificazione di conformità edilizia ed agibilità o deposito di scheda tecnica descrittiva e di richiesta a gli atti per unità non abitative; il fabbricato deve possedere tutti i requisiti per conseguire il certificato;
   - c1 € 232,00 nei casi di assenza di certificazione di conformità edilizia ed agibilità o deposito di scheda tecnica descrittiva e di richiesta a gli atti, quando si verifichi mancanza di requisiti igienico sanitari o irregolarità edilizia in unità abitative fino a 100 mq. di superficie utile;
   - c2 € 232,00 nei casi di assenza di certificazione di conformità edilizia ed agibilità o deposito di scheda tecnica descrittiva e di richiesta a gli atti, quando si verifichi mancanza di requisiti igienico sanitari o irregolarità edilizia in unità abitative superiori ai 100 mq. di superficie utile;
   - c3 € 336,00 nei casi di assenza di certificazione di conformità edilizia ed agibilità o deposito di scheda tecnica descrittiva e di richiesta a gli atti per unità non abitative, quando si verifichi mancanza di requisiti igienico sanitari o irregolarità edilizia;
   - d € 310,00 nei casi di assenza di certificazione di conformità edilizia ed agibilità o deposito di scheda tecnica descrittiva e di richiesta a gli atti, quando si verifichi mancanza di requisiti igienico sanitari e regolarità edilizia in unità abitative fino a 100 mq.

di superficie utile;

d1 € 387,00 nei casi di assenza di certificazione di conformità edilizia ed agibilità o deposito di scheda tecnica descrittiva e di richiesta a gli atti, quando si verifichi mancanza di requisiti igienico sanitari e regolarità edilizia in unità abitative superiori ai 100 mq. di superficie utile;

d2 € 464,00 sanzione massima nei casi di assenza di certificazione di conformità edilizia ed agibilità o deposito di scheda tecnica descrittiva e di richiesta a gli atti in unità non abitative, quando si verifichi mancanza di requisiti igienico sanitari e regolarità edilizia;

2. Gli importi di cui ai punti b, c, d saranno decurtati di € 77,00 nei soli casi in cui al momento della constatazione dell'irregolarità sia presente agli atti idonea istanza tendente ad ottenere la certificazione finale di agibilità.

3. Qualora al momento dell'accertamento dell'infrazione l'edificio in questione o l'unità immobiliare interessata non possiedano i requisiti necessari per ottenere il certificato di agibilità, il Dirigente del servizio fissa con ordinanza un termine per la regolarizzazione dell'immobile.

4. Nel caso in cui l'utilizzazione delle costruzioni possa recare pregiudizio alla salute pubblica ed a quella degli utilizzatori, il Sindaco può ordinare lo sgombero della costruzione ed impedirne l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

5. In assenza del certificato di conformità edilizia ed agibilità, è fatto divieto alle aziende di erogazione di servizi pubblici quali acqua, telefono, gas, illuminazione, ecc. di effettuare le relative forniture.

Art. 141. Certificato di conformità edilizia per immobili assoggettati a sanatoria

1 Per gli edifici e le loro parti che abbiano conseguito il titolo abilitativo in sanatoria ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge 28/202/1995 n. 47 e successive modificazioni, è possibile richiedere il Certificato di conformità edilizia. In questi casi il tecnico che compila la scheda tecnica descrittiva, nel dichiarare i livelli di prestazione dell'opera realizzata in ordine ai requisiti cogenti e volontari, espliciterà quei requisiti cogenti per i quali i livelli richiesti non sono rispettati, dichiarando per ciascuno il livello di prestazione raggiunto e la non conformità. In ogni caso devono essere soddisfatte le condizioni minime di cui all'art. 145.

2. La non conformità può riguardare esclusivamente i seguenti requisiti:
   - RC 3.8 – Illuminazione naturale
   - RC 3.12 - Ventilazione
   - RC 5.1 – Benessere uditivo
   - RC 7.1 – Accessibilità, Visitabilità, Adattabilità
   - RC 7.2 – Disponibilità di spazi minimi

3.. Il Responsabile del procedimento potrà procedere alla verifica di conformità ovvero al rilascio del certificato mediante convalida della dichiarazione resa dal tecnico che ha sottoscritto la scheda tecnico-descrittiva.

Nel caso di effettuazione delle verifiche, è facoltà del Responsabile del procedimento subordinare il rilascio del certificato all'esecuzione di particolari opere o all'installazione di dispositivi utili al miglioramento dei livelli di prestazione relativi ai requisiti cogenti per i quali non siano raggiunti i livelli richiesti.

4. Per gli edifici, o le parti di edifici, per i quali sia stato rilasciato un certificato di conformità contenente l'indicazione di parziali difformità da requisiti cogenti, potranno essere in seguito rilasciate ulteriori permesso di costruire solamente se prevedono la piena regolarizzazione dell'immobile rispetto a tutti i requisiti cogenti del RUE.

5. In applicazione a quanto stabilito all'art. 35, comma 14 della Legge n. 47/85, resta salva la podestà del Sindaco di autorizzare l'uso a camera di locali condonati, sussistendo comunque condizioni di vivibilità anche quando non risultino osservati i requisiti e le misure fissati dalle norme regolamentari, ciò in quanto il certificato di abitabilità o agibilità trova fondamento direttamente nella L. 47/85.

6. Le disposizioni contenute nei precedenti commi valgono anche per il rilascio del nullaosta di ricettività riferiti ai locali oggetto del presente articolo.

7. Restano validi, e pertanto applicabili in quanto non specificatamente derogati con il presente articolo, tutti gli altri requisiti igienico-sanitari, in particolare quelli relativi al rispetto delle norme sull'isolamento termico di pareti e solai dei locali previsti dalla vigente normativa.

Art. 142. Tolleranze costruttive

1. Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusivismo le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che non eccedano, per singola unità immobiliare, il 2% delle misure prescritte. La tolleranza di cui sopra non è applicabile alle distanze minime fra fabbricati e dai confini prescritti dalla vigente normativa, all'allineamento dei fabbricati, per le misure lineari, per le altezze minime e per i requisiti minimi.

2. La tolleranza non è ammessa nel caso di edifici vincolati dall'art. 2 del D.Lgs. 490/99 ed in edifici soggetti a vincoli inderogabili.

3. Per i livelli prestazionali dei singoli requisiti, sono ammesse tolleranze se indicate nella formulazione del requisito stesso.

4. Le tolleranze di cui sopra non sono ammesse quando lo scostamento avviene in violazione di diritti di terzi.

Art. 143 Controllo sull'opera eseguita

1. Il Comune, periodicamente, con proprio atto, fissa i criteri di scelta e la consistenza del campione di opere edilizie, assoggettate al rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, da sottoporre a verifica analitica, comprendendovi tutte quelle relative ad attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente.

2. In tali casi, entro il termine per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, lo

SUE anche avvalendosi di tecnici verificatori, verifica la rispondenza dell'intervento realizzato agli elaborati di progetto presentati anche in ordine al rispetto dei requisiti cogenti. Il controllo prende in esame la documentazione di progetto e quella relativa all'opera realizzata, svolgendo tutte le verifiche di completezza e di coerenza delle asseverazioni e della relativa documentazione, in ordine al rispetto dei requisiti cogenti e alla rispondenza dell'opera alle previsioni di progetto e a quanto stabilito dalla normativa urbanistica, edilizia ed igienica.

3. Qualora i risultati delle verifiche evidenziano differenze e/o necessità di ulteriori approfondimenti, il Responsabile del procedimento comunica agli interessati tali risultanze, invitandoli a produrre le relative controdeduzioni entro un termine prefissato, fatta salva comunque ogni altra azione conseguente ai sensi di legge. In tale caso il termine per il rilascio del certificato rimane sospeso.

4. La verifica analitica viene effettuata a cura e spese del Comune ed il titolare delle opere edilizie è tenuto a prestare l'assistenza necessaria.

Art. 144 Prescrizioni di abusi edilizi minori

1. Si ritengono sanate a tutti gli effetti, e non si procede pertanto all'applicazione delle relative sanzioni, le abusività edilizie classificabili come manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché ogni altro tipo di abusività che non abbia comportato aumento di superficie o alterazione della sagoma fondamentale o modifica dei diritti dei terzi, qualora siano trascorsi 10 anni dalla loro ultimazione.

2. E' comunque sempre possibile la regolarizzazione di tali difformità, con il pagamento delle sanzioni previste, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23/2004.

Art. 145. Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

1. Il Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia , quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ordina la sospensione dell'uso o dell'abitazione del fabbricato o di parte di esso.

2. Tale ordinanza si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal Regolamento Edilizio e/o dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.

3. Per le abitazioni esistenti, il Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia può dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni :
   - condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
   - alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
   - insufficienti requisiti di superficie (S minima = 28 mq per alloggio), o di altezza (h minima = 2,20 m.);
   - insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
   - mancata disponibilità di acqua potabile;

— assenza di servizi igienici;
— mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.

4. Ai sensi dell'art. 24, comma 7, della L. 5/2/1992, n. 104, sono dichiarate inabitabili e inagibili tutte le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità delle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate.

Art. 146. Elenco dei tecnici verificatori

1. Ai fini dell'espletamento dei compiti di controllo e verifica delle opere edilizie per il rilascio del certificato di conformità edilizia, lo Sportello Unico per l'Edilizia può avvalersi, nei casi previsti dal precedente art. 143, dell'opera di tecnici abilitati verificatori esterni al Comune, iscritti all'elenco predisposto dall'Amministrazione stessa dotati di specifica competenza.

2. Il Comune, sentite le categorie professionali competenti, delibera in merito alla formazione dell'elenco dei tecnici verificatori ed ai compensi per le relative operazioni di controllo e verifica. L'elenco ed i compensi sono aggiornati periodicamente.

3. E' incompatibile con l'incarico di verificatore l'aver partecipato in qualunque forma alla progettazione, alla direzione lavori e alla costruzione dell'opera.

Art. 147 Modelli di riferimento e fac-simili

1. Per i procedimenti amministrativi di cui al presente Regolamento, è obbligatorio l'uso della modulistica - tipo predisposta dal Comune.
   In tutti i casi in cui sia prescritto dal presente Regolamento l'uso di moduli a stampa predisposti dal Comune, è consentito l'impiego di fac-simili, purché riproducano fedelmente l'originale.

TITOLO 6. CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE – REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE – MONETIZZAZIONE DOTAZIONI TERRITORIALI

Ferme restando le presenti norme di carattere generale, l'aggiornamento tariffario, strutturale, la definizione dei costi di monetizzazione, adeguamenti legislativi, di classe, ed ulteriori eventuali specificazioni riguardanti il contributo di costruzione sono demandati alla giunta comunale.

Art. 148. Dotazioni territoriali

1. L'attuazione degli interventi edilizi è subordinata alla cessione di aree e alla realizzazione di opere (dotazioni degli insediamenti: infrastrutture per l'urbanizzazione; aree per attrezzature e spazi collettivi; dotazioni ecologiche) di cui al Capo 3.4 delle norme di PSC e al Titolo 3 del presente Regolamento.

2. Le modalità di attuazione degli interventi sono individuate, anche in riferimento alle dotazioni, al Titolo 3 delle norme del PSC, distintamente per gli ambiti urbani consolidati AC, per gli ambiti urbani da riqualificare AR, per gli ambiti per i nuovi insediamenti AN, per gli ambiti specializzati per attività produttive sovracomunali APS e comunali APC.

3. Ciascun intervento deve provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (di cui all'art.. 51 del presente RUE) che siano al diretto servizio dell'insediamento, sia in termini di nuove realizzazioni che di adeguamento delle reti e di altre infrastrutture esistenti. Il comune può realizzare direttamente le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, previa corresponsione dei relativi oneri da parte dell'interessato.

4. Le dotazioni territoriali richieste dal PSC (aree ed attrezzature collettive) devono essere realizzate contestualmente all'attuazione degli interventi, nei termini previsti dagli strumenti urbanistici; a tal fine i soggetti interessati sono tenuti a reperire e a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie; sulla base di una convenzione con il Comune, i soggetti interessati possono realizzare direttamente, in tutto o in parte, le opere ivi previste.

5. Le dotazioni ecologiche richieste dal PSC devono essere realizzate a cura degli interessati, nei termini previsti dal PSC e dal RUE, ma per esse non è richiesta la cessione gratuita al Comune.

6. La cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e della quota delle attrezzature e spazi collettivi richiesti dalla pianificazione comunale (PSC , RUE ed eventuali POC e PUA) è comunque dovuta come condizione per la realizzazione degli interventi, ed esime i soggetti interessati dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria.

Art. 149. Contributo di costruzione – Definizione e composizione

2. Il CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE è dovuto al Comune dal proprietario dell'immobile o da

colui che chiede il permesso di costruire o presenta la denuncia di inizio attività, fatti salvi i casi di riduzione o esonero previsti dalla legislazione nazionale e regionale e le modalità di riduzione di cui all'art. 153 del presente RUE.

Tale contributo è commisurato alla tipologia, destinazione e dimensione delle opere edilizie da realizzare.

Il Contributo di costruzione è disciplinato da provvedimenti statali , regionali e comunali.

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE - COMPOSIZIONE

2. Il contributo di costruzione si compone di due parti:
   a oneri di urbanizzazione
   b costo di costruzione

   e viene quantificato dal Comune per gli interventi da realizzare attraverso il permesso di costruire, ovvero dall'interessato per gli interventi da realizzare con denuncia di inizio attività.

3. Gli oneri di urbanizzazione si compongono di tre parti:
   a.1 oneri di urbanizzazione primaria U1
   a.2 oneri di urbanizzazione secondaria U2
   a.3 oneri D (contributo per lo smaltimento dei rifiuti) e oneri S (contributo per la sistemazione dei luoghi ove siano alterate le caratteristiche)
   a.4 eventuale monetizzazione delle dotazioni territoriali Dt.

4. Ai fini della contabilizzazione degli oneri dovuti e allo scomputo delle opere da realizzare, sono considerati:
   — oneri di urbanizzazione primaria U1 quelli destinati alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (di cui alle Delibere del Consiglio Reg. nn. 849 e 850 del 1998 e all'art. 152 del presente Regolamento);
   — oneri di urbanizzazione secondaria U2 quelli destinati alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi (di cui all'art. 152 del presente Regolamento).

Art. 150. Contributo di costruzione – Disposizioni generali

1. Disposizioni generali

   CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (U1 –U2 – D- S - CC) PER INTERVENTI PARZIALI

   1.a Per gli interventi parziali su edifici esistenti il contributo di costruzione è corrisposto per le sole parti di intervento.

   1.b Per gli interventi edilizi su edifici esistenti con qualsiasi destinazione che comportino nuova superficie e/o recupero di superficie accessoria, la realizzazione di soppalchi, e per tutte le opere, l'onerosità si considera sulla base della superficie in aumento e/o di recupero applicando la tabella relativa al recupero edilizio con aumento di carico urbanistico.

   1.c Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono gratuiti quando riguardano

opere di recupero dello stato legittimato, assoggettati a tale categoria di intervento dagli strumenti urbanistici e non comportino aumento di Carico urbanistico (CU), come definito dall'art. 28 della L.R. 31/02

1.d Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo oneroso e di ristrutturazione di edifici esistenti, la superficie utile di intervento cui applicare gli oneri di urbanizzazione è quella riferita alla parte in aumento.

1.e Nel caso di intervento di ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso con opere, la superficie utile cui applicare l'onere è quella complessiva, computata ai sensi dei precedenti punti

1.f Non sono tuttavia soggetti al pagamento degli oneri di U1 e U2 gli interventi sulla parte preesistente quando i lavori siano limitati alle sole aperture, chiusure o traslazioni di porte, con esclusione quindi di lavori interni e realizzazione di nuovi vani. o per operazioni che non comportino aumento di carico urbanistico (CU) come definito dall'art. 28 L.R. 31/02

1.g Nel caso di suddivisione di una unità immobiliare in due o più nuove unità, la superficie utile cui applicare l'onere è quella relativa all'UI minore o minori, valutata sulla situazione di partenza.

1.h Il mutamento di destinazione d'uso con opere è da considerarsi come ristrutturazione edilizia ovvero restauro e risanamento conservativo, a seconda del tipo di intervento attuato.

1.i Pertanto, se vengono richiesti (oppure se vengono presentati titoli abilitativi), in momenti diversi, interventi di mutamento d'uso e opere interne, sullo stesso immobile/unità immobiliare, dallo stesso proprietario, entro 3 anni dal rilascio del primo titolo abilitativo o dalla data di comunicazione di inizio dei lavori, in caso di DIA, i due interventi vengono ricondotti, al momento della seconda richiesta, al tipo di intervento oneroso corrispondente.

1.l Relativamente ad interventi di ampliamento e/o sopraelevazione di edifici esistenti, l'onere NC (nuova costruzione) è applicato alla sola parte in aumento.

1.m Per gli interventi di variazione essenziale, come definiti dall'art. 23 della L.R. 31/02, il contributo di concessione viene interamente ricalcolato sulla base delle tabelle parametriche di incidenza, in vigore alla data di rilascio del permesso di costruire ovvero alla data di presentazione della denuncia di inizio dell'attività, e si procederà al relativo conguaglio

1.n Nell'onere complessivo U = U1 + U2 non è compreso il costo dell'area di pertinenza di ciascuna opera di urbanizzazione.

1.o E' demandata alla Giunta Comunale la regolamentazione delle modalità di pagamento delle somme costituenti il contributo di costruzione e della loro eventuale rateizzazione.

2 Documentazione obbligatoria

2.a La determinazione delle superfici e il corrispondente contributo di costruzione deve essere calcolato su apposita modulistica

2.b Tale modulistica dovrà essere necessariamente compilata in ogni sua parte e sottoscritta dal tecnico abilitato il quale assume con ciò ogni responsabilità relativa.

2.c Non è consentita la suddivisione dell'intervento edilizio in più titoli abilitativi successivi ai soli fini di eludere il contributo di concessione, e' demandata alla G.C. la definizione delle eventuali sanzioni.

Art. 151. Validità dei titoli abilitativi – Adempimenti comunali e loro termini

1 I titoli abilitativi alle trasformazioni edilizie sono validi solo se è stato pagato il relativo contributo, se dovuto.

2 Restituzione del contributo di costruzione

2.a Qualora il titolare del titolo abilitativo edilizio non realizzi l'intervento, lasci decadere o rinunci alla effettuazione delle opere legittimate, lo Sportello Unico dell'edilizia a seguito di formale richiesta dell'interessato e previa verifica dell'effettiva mancata esecuzione dell'intervento, provvederà alla restituzione del contributo di costruzione versato senza gli interessi legali.

2.b Il rimborso sarà disposto mediante determinazione del Responsabile dello Sportello Unico dell'edilizia.

2.c Entro il termine fissato per il ritiro del permesso di costruire ovvero entro i termini fissati per l'eventuale conguaglio del contributo corrisposto a seguito della presentazione della DIA onerosa, qualora si accertino errori materiali nel computo delle superfici o nell'applicazione delle tabelle, si procederà a conguagliare, in segno positivo o negativo, gli importi determinati anche qualora già versati.

2.d Le deliberazioni comunali di recepimento delle norme regionali di definizione delle tabelle parametriche sono inviate, per conoscenza, alla Regione entro 30 giorni dalla data di esecutività.

3 Adempimenti comunali e loro termini

3.a Entro il 31 marzo di ogni anno il Comune approva una relazione consuntiva sui proventi derivanti dai titoli abilitativi edilizi e dalle sanzioni e formulano previsioni in ordine alla destinazione sui proventi stessi ai sensi della Legge 10/77

3.b Con la stessa previsione di impegno il Comune, d'intesa con gli enti religiosi istituzionalmente competenti, destina la quota percentuale indicata al punto 1.4 per chiese ed altri edifici per servizi religiosi, in primo luogo all'acquisizione di aree previste dagli strumenti urbanistici vigenti per chiese ed altri edifici per servizi religiosi, da cedere gratuitamente in proprietà all'ente religioso, ovvero al rimborso delle spese documentate per l'acquisizione di dette aree, ed inoltre ad interventi per la costruzione o il ripristino di attrezzature reli-

giose, con particolare riferimento ai valori monumentali e storici.

3.c Si intendono per attrezzature religiose gli edifici per il culto e le opere parrocchiali, gli istituti religiosi educativi ed assistenziali per bambini e anziani, le attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive.

3.d Gli edifici per il culto e le pertinenti opere parrocchiali costruiti con contributi regionali o comunali non possono essere sottratti alla loro destinazione, neppure per effetto di alienazione, se non sono decorsi venti anni dall'erogazione del contributo.

3.e Il vincolo è trascritto nei registri immobiliari. Esso può essere estinto prima del compimento del termine, d'intesa tra autorità ecclesiastica e autorità civile erogante, previa restituzione delle somme percepite a titolo di contributo, in proporzione alla riduzione del termine, e con rivalutazione determinata con le modalità di cui all'art. 38 della Legge 20 maggio 1985, n. 222 (Disposizioni sugli enti e beni ecclesiastici in Italia e per il sostentamento del clero cattolico in servizio nelle diocesi.)

3.f Gli atti e i negozi che comportino violazione del vincolo sono nulli.

Art. 152. Oneri di urbanizzazione

1 Definizione delle opere di urbanizzazione

Sono opere di urbanizzazione, ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di cui agli artt. 16 e 17 del DPR 380/2001, e dell’art. 28 della L.R. 25.11.2002, n. 31 e s.m.i., le opere di urbanizzazione primaria e le opere di urbanizzazione secondaria definite come segue:

— sono opere di **urbanizzazione primaria** poste al diretto servizio dell'insediamento (U1):
  a) le strade
  b) gli spazi di sosta e di parcheggio;
  c) le fognature
  d) gli impianti di depurazione;
  e) il sistema di distribuzione dell'acqua;
  f) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
  g) la pubblica illuminazione;
  h) il verde attrezzato;
  i) gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale ma al servizio diretto dell'insediamento;

— sono opere di **urbanizzazione secondaria** (U2):
  a) gli asili nido e le scuole materne;
  b) le scuole dell'obbligo;
  c) i mercati di quartiere;
  d) le delegazioni comunali;
  e) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
  f) i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie;

g) gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
h) i parcheggi pubblici.

2 Parametrazione degli oneri

Le tabelle di parametrazione e incidenza degli oneri sono raggruppate in cinque categorie funzionali.

Le tariffe in vigore per la parametrazione degli oneri sono riportate nelle relative tabelle riferite alla Classe A3, in quanto il Comune di Santarcangelo di Romagna, inserito in classe A4 dalla Delibera n°2351 del 18/01/1984 del Consiglio Regionale, si è avvalso della facoltà concessa di modificare tale classe di appartenenza.

a) **Tabella "A":** interventi di edilizia residenziale (funzione abitativa);

b) **Tabella "B":** funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di Su fino a 200 mq., funzioni di servizio, privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e gli studi professionali;

c) **Tabella "C":** funzioni produttive di tipo manifatturiero, ad eccezione di quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di Su oltre i 200 mq**.**, ivi compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;

d) **Tabella "D":** funzioni agricole svolte da non aventi titolo ;

e) **Tabella "E":** funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.

3 Incidenza degli oneri

3.a Le tariffe di cui al comma 5 sono diversificate in relazione agli ambiti territoriali definiti dal PSC e dal RUE, alle destinazioni d'uso degli immobili oggetto del titolo abilitativo edilizio, al tipo di intervento edilizio, all'indice di fabbricabilità, nonché al tipo di attività sul territorio.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria (U1), è così stabilita, suddivisa secondo l'incidenza delle varie opere:

3.b *ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA*

Residenza e usi terziari

Opere		(% di U1)
a)	le strade	22
b)	gli spazi di sosta e di parcheggio;	10
c)	le fognature;	8
d)	gli impianti di depurazione;	3
e)	il sistema di distribuzione dell'acqua;	7
f)	il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;	24

g)	la pubblica illuminazione;	10
h)	Il verde attrezzato;	16
TOTALE		100%

Attività produttive

Opere		(% di U1)
a)	le strade	30
b)	gli spazi di sosta e di parcheggio;	12
c)	le fognature;	10
d)	gli impianti di depurazione;	10
e)	il sistema di distribuzione dell'acqua;	6
f)	il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;	21
g)	la pubblica illuminazione;	7
h)	Il verde attrezzato;	4
TOTALE		100%

3.c Resta escluso dalle spese di U1 l'onere relativo all'allacciamento terminale tra le reti di urbanizzazione e l'edificio, che dovrà essere eseguito a cura e spese dell'interessato in accordo con le aziende erogatrici di detti servizi pubblici di somministrazione.
Gli insediamenti, da realizzare su aree da sottoporre ad intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata, implicano di norma la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie, e la loro cessione gratuita al Comune, comprese le aree necessarie.

3.d Ove l'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare risulti inferiore alla somma risultante dalle relative tabelle, dovranno essere corrisposti i relativi importi a conguaglio.
Nel caso in cui il Comune provveda direttamente alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria l'interessato è tenuto a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie.

3.e *ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA*
L'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria (U2), è così stabilita, secondo l'incidenza delle varie opere:

Per ogni uso

Opere	(% di U1)
gli asili nido e le scuole materne	10
le scuole dell'obbligo	38
le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi	7
i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie	7

mercati di quartiere e delegazioni comunali	6
gli spazi pubblici a parco e per lo sport	25
i parcheggi pubblici	7
TOTALE	100%

L'onere di U2 è dovuto nella misura delle tabelle di cui al presente Regolamento, sia nel caso di intervento urbanistico preventivo sia in caso di intervento diretto.

In caso di intervento urbanistico preventivo è facoltà del Comune fare eseguire le opere di urbanizzazione secondaria a scomputo del relativo onere come derivante dalle tabelle parametriche.

Il PSC, il POC e il RUE definiscono, per l'attuazione degli interventi, la dimensione e il tipo di dotazioni territoriali che costituiscono condizione necessaria all'approvazione del PUA e al rilascio dei titoli abilitativi.

4 Applicazione dell'onere

Le unità di superficie per l'applicazione dei parametri di U1 e U2 sono così determinate:

4.a Funzione abitativa permanente e temporanea, funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, commerciali al dettaglio, artigianali di servizio, esercizi pubblici, attività produttive di tipo manifatturiero artigianale a carattere laboratoriale, funzioni di servizio (culturali, ricreative, sanitarie, ecc.) studi professionali.

L'unità di superficie (Su) è il mq. utile risultante dall'applicazione dell'art. 3 del D. M. 10 maggio 1977, n. 801, che recita testualmente "abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi".

4.b Funzioni commerciali all'ingrosso, funzioni produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali, insediamenti di tipo agroindustriale, allevamenti zootecnici di tipo intensivo, funzioni agricole svolte da non aventi titolo, funzioni alberghiere.

L'unità di superficie (Su) è il mq. utile della superficie complessiva risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra: dal calcolo della Su sono esclusi gli impianti igienici, la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente.

In detta superficie (Su) sono compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.

4.c. Insediamenti per le attività turistiche temporanee, per gli esercizi pubblici, le attività commerciali, quelle di interesse collettivo all'aperto e per gli impianti sportivi che non costituiscono standard urbanistico.

L'unità di superficie (A) è il mq dell'area individuata dall'ambito effettivo di svolgimento dell'attività turistica, commerciale, collettiva o sportiva, di esercizio pubblico, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori.

La superficie Ai è ridotta, ai fini del calcolo degli oneri di U1 e U2 come segue:

— si computa al 60% della reale per tutte quelle attività nelle quali l'area destinata alle

medesime attività è prevalente (almeno 80%) rispetto a quella dedicata al pubblico;
- si computa al 50% della reale per le funzioni che non determinano aumento di CU.

4.d. E' demandata alla Giunta Comunale l'emissione di eventuali provvedimenti di specificazione ed esemplificazione sull'applicazione dell'onere relativamente alle varie funzioni.
E' demandata alla Giunta Comunale anche la regolamentazione delle modalità di pagamento e della eventuale rateizzazione.

5. Criteri generali. Sono gratuite le opere di:
- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- demolizione
- occupazione del suolo mediante deposito di materiali
- eliminazione di barriere architettoniche
- realizzazione di recinzioni
- realizzazione di opere interne su singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile
- revisione, installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti e realizzazione di volumi tecnici indispensabili per nuove disposizioni;
- realizzazione di parcheggi di pertinenza nel sottosuolo
- realizzazione di varianti a concessione già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici, sulla destinazione d'uso, sulla categoria edilizia, non alterino la sagoma e non aumentino le superfici utili e/o le volumetrie.

Per gli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti con aumento di C.U. la superficie utile di intervento cui applicare gli oneri di urbanizzazione è quella riferita alla parte in aumento; nel caso di intervento anche sulla parte preesistente, la superficie utile cui applicare l'onere è computata con le modalità definite nel comma 4 che precede.
Non sono tuttavia soggetti al pagamento degli oneri di U1 e U2 gli interventi sulla parte preesistente quando i lavori siano limitati alle sole aperture, chiusure o traslazioni di porte e finestre con esclusione quindi di lavori interni e realizzazione di nuovi vani.
Nel caso di suddivisione di una unità immobiliare in due o più nuove unità, la superficie utile cui applicare l'onere è quella relativa alla unità immobiliare minore o minori.
Nell'onere complessivo U=U1+U2 non è compreso il costo dell'area di pertinenza di ciascuna opera di urbanizzazione.
In caso di monetizzazione degli standard, tale costo è fissato con apposito provvedimento soggetto a revisione periodica da parte dell'Amministrazione Comunale.

6 Variazione dell'onere

6.1 Gli importi degli oneri di urbanizzazione sono soggetti ad aggiornamenti periodici secondo le vigenti leggi, da apportarsi con provvedimenti della Giunta Comunale. Agli oneri di urbanizzazione sono apportate le variazioni descritte all'art. 153 (Modalità di riduzione del contributo di costruzione).

6.2. La riduzione potrà essere accordata in sede di rilascio del permesso di costruire o di veri-

fica dell'ammissibilità della DIA e previa presentazione di certificazione preliminare del progettista sul rispetto delle normative, e di idonea polizza fideiussoria che dovrà avere efficacia fino ad avvenuta certificazione sul rispetto dei requisiti, emessa dal Direttore dei Lavori.

6.3. La conformità dei lavori realizzati al progetto approvato dovrà essere dichiarata dalla Direzione Lavori, sottoscrivendo apposita relazione per il committente da presentarsi in copia allo Sportello Unico dell'edilizia. La conformità delle opere realizzate secondo il progetto approvato dovrà essere poi comprovata secondo i criteri riportati nell'art. 30 della L. 10/91 – Certificazione energetica degli edifici – da soggetti abilitati alla certificazione.

6.4. Ove lo Sportello Unico dell'edilizia disponga il controllo della realizzazione dei progetti e/o delle certificazioni necessarie, successivamente al pagamento degli oneri in misura ridotta, nel caso i parametri verificati non siano rispondenti alle soglie di eleggibilità per la riduzione degli oneri, si provvederà all'addebito del differenziale all'importo degli oneri calcolati in misura normale. Al fine di mantenere l'agevolazione, è data facoltà al titolare di effettuare in termini concordati con lo sportello Unico dell'edilizia, le modifiche progettuali necessarie a riportare l'intervento entro i termini della presente disposizione.

Art. 153. Modalità di riduzione del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione

1. In relazione agli obiettivi del PSC ed in conformità alle disposizioni ed ai criteri regionali di cui alle Delibere regionali e all'allegato 3 al RUE (Requisiti volontari) si applicano le possibili riduzioni nel calcolo degli oneri dovuti, alle condizioni di seguito esplicitate, con la precisazione che non possono essere cumulate per lo stesso intervento edilizio riduzioni in misura superiore al 50% del totale.

2. In attuazione dell'art. 80 delle norme di PSC (Promozione del risparmio energetico e della qualità ecologica degli interventi urbanistici ed edilizi) e dei Criteri regionali di cui alla Del.G.R. n. 217/2001 (Criteri per graduare eventuali incentivi in rapporto al soddisfacimento dei requisiti volontari), sono applicati i seguenti criteri per la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria fino ad un massimo del 50% del totale dovuto.

3. Non è ammessa alcuna riduzione per gli adempimenti obbligatori previsti dalla L.R. 26/04 in materia energetica

4. Il Comune di Santarcangelo adotta il massimo sconto consentito al punto 1.6.4 della Delibera di Consiglio Regionale n. 849 del 1998, pari al 50%. L'ottenimento dello sconto è consentito in base al rispetto dei requisiti volontari delle seguenti famiglie di requisiti volontari come definiti dall'allegato 3 al RUE:
   - famiglia 8 – Uso razionale delle risorse idriche
   - famiglia 9 – Controllo delle caratteristiche nocive dei materiali da costruzione.

   Tenuto conto degli indirizzi suggeriti all'Allegato 3 della Delibera Regionale n. 21 del 2001, i pesi attribuiti (in centesimi) al rispetto di ciascun requisito sono indicati nella tabella seguente. Si precisa che:

- il minimo numero di requisiti che consente di accedere alla riduzione degli oneri è di tre;
- il raggiungimento del punteggio 100 consente lo sconto del 50% sugli oneri di urbanizzazione secondaria;
- il soddisfacimento di almeno 5 requisiti comporta un premio aggiuntivo di 5 punti, e quello di 6 requisiti comporta un premio aggiuntivo di 10 punti;
- non sono incentivabili come bioclimatici ed ecologici i requisiti volontari delle famiglie 8 e 9 in assenza dell'Analisi del Sito riferita almeno ai corrispondenti agenti caratteristici.

Requisito	**Peso assegnato**	**Premio di sinergia**	**TOTALE**
Famiglia 8 – Uso razionale delle risorse idriche			
8.1 Riduzione del consumo di acqua potabile	8		
8.2 Recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture	7		
8.3 Recupero, per usi compatibili, delle acque grigie	3		
Totale con premio di sinergia di 7 punti se vengono soddisfatti i RV 8.1, 8.2, 8.3	(18)	(7)	25
Famiglia 9 Controllo delle caratteristiche nocive dei materiali da costruzione			
9.1 Controllo delle emissioni nocive nei materiali delle strutture, degli impianti e delle finiture	5		
9.2 Asetticità	3		
9.3 Riciclabilità dei materiali da costruzione	7		
Totale con premio di sinergia di 5 punti se vengono soddisfatti i RV 9.1, 9.2, 9.3	(15)	(5)	25
TOTALE GENERALE	**68**	**32**	**100**

Art. 154. Promozione dell'impiego nell'edilizia residenziale di impianti ad energia solare per la produzione di acqua calda

1. Ai sensi del DLgs 311/2006 all. 1, art. 13 e della Legge Finanziaria 2007 (che integra il TU DPR n. 380 art. 4, la certificazione energetica del fabbricato deve essere richiesta prima del rilascio dell'abitabilità.
2. E' demandata alla Giunta Comunale la definizione delle condizioni per l'ottenimento di tale riduzione.

Art. 155. Altre caratteristiche degli interventi che comportano la riduzione degli oneri

1. In relazione agli obiettivi di riqualificazione urbana del PSC e in attuazione della Delibera C.R. n. 849/1998, gli interventi edilizi fruiscono inoltre, delle seguenti ulteriori riduzioni

(fermo restando che le percentuali di riduzione non possono comunque essere cumulate oltre il limite del 50% per ciascun intervento):

Ambiti da riqualificare

Gli interventi edilizi inseriti nel POC relativi agli ambiti da riqualificare AR, fruiscono di una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria pari al 10% del totale.

P.E.E.P. e P.I.P.

Per gli interventi all'interno di PEEP e PIP gli oneri di urbanizzazione sono stabiliti dal Comune in rapporto ai reali costi di urbanizzazione definiti al momento della predisposizione dei piani economici e finanziari dei comparti di attuazione, cioè in base ai costi determinati nel relativo piano finanziario a costi e ricavi.

Accessibilità

Gli interventi di ristrutturazione di edifici che garantiscano un livello di accessibilità a persone con ridotte capacità motorie maggiore rispetto a quello previsto dal D.M. 14.6.1989, n. 236 (eliminazione barriere architettoniche) ossia quando il progetto prevede il livello di accessibilità ove la norma richiede l'adattabilità; si applica una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria pari al 20% nel caso in cui sia raggiunto il livello di "accessibilità" per l'intero edificio, anche attraverso l'inserimento di impianti meccanizzati (ascensori adeguati al trasporto di persone disabili).

Strutture fisse

Per le strutture fisse dotate di copertura, destinate al deposito o ricovero di materiali e/o macchine, connessi all'esercizio di attività commerciali all'ingrosso o produttive di tipo manifatturiero non laboratoriale o agroindustriali, gli oneri di urbanizzazione sono pari al 30% dei valori di incidenza previsti dalle presenti Tabelle "C"; l'onere così determinato è riferito all'area coperta dagli impianti. Tale riduzione potrà essere accordata anche alla realizzazione dei c.d. magazzini verticali a condizione del contestuale recupero ad area permeabile della stessa superficie coperta.

Opere realizzate dal soggetto attuatore

Per gli insediamenti da realizzare su aree ad intervento urbanistico diretto per i quali esista l'impegno a realizzare le opere di urbanizzazione primaria, sono dovuti gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2), mentre gli oneri di urbanizzazione primaria (U1) sono dovuti soltanto per le opere non previste nel suddetto impegno secondo le percentuali e con le modalità indicate nell'art. 152.

Imprenditore agricolo a titolo principale

Ai fini della concessione gratuita relativa ad opere, residenziali o non residenziali, da realizzare nelle zone agricole di cui alla lettera a) dell'art. 9 della Legge 10/77, da rilasciare all'imprenditore agricolo professionale, il soggetto che presenta la denuncia di inizio attività ovvero il soggetto che richiede il permesso di costruire è tenuto a presentare al Comune apposita certificazione dell'Ispettorato provinciale dell'agricoltura competente per territorio dalla quale risulti il possesso dei requisiti di cui all'art. 12 della Legge 9 maggio 1975, n. 153. Contestualmente, il soggetto interessato dovrà presentare apposita dichia-

razione attestante il nesso funzionale tra le opere oggetto del titolo abilitativo edilizio e le esigenze dell'imprenditore agricolo professionale, come disposto ai sensi del vigente strumento urbanistico.

Cambio d'uso

a Quando il cambio di destinazione d'uso con opere avviene nei dieci anni successivi all'ultimo titolo abilitativo edilizio e nel caso in cui la nuova destinazione non comporti il passaggio ad una tabella maggiormente onerosa lo Sportello Unico dell'edilizia su richiesta dell'interessato, applica l'aliquota ridotta corrispondente alla categoria R.E. senza aumento di C.U.

b Qualora la destinazione d'uso delle opere o impianti non destinati alla residenza, come definiti all'art. 32 della L.R. 31/2002, nonché di quelle realizzate nel territorio rurale previste dall'art. 30, comma 1, lettera a) della stessa L.R. 31/02, sia modificata nei 10 (dieci) anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione ed è determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

c Il mutamento di destinazione d'uso non connesso ad alcuna trasformazione fisica dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa, che non presentino più i requisiti di ruralità e per i quali si provveda alla variazione nell'iscrizione catastale, mantenendone la funzione residenziale, è esente dal pagamento del contributo di costruzione.

Sale cinematografiche

La trasformazione di una sala cinematografica ad unico schermo, in sale con più schermi, anche se comporta aumento di superficie utile, non è soggetta al pagamento degli oneri di urbanizzazione;

Il ripristino delle attività di esercizio cinematografico in locali precedentemente adibiti a tale uso, anche se comporta aumento di superficie utilizzabile, non costituisce mutamento di destinazione d'uso ed è esente dal pagamento degli oneri di urbanizzazione.

Le modalità e i vincoli per il godimento delle citate esenzioni sono quelli indicati dalla Legge 1 marzo 1994, n. 153.

Edilizia funeraria

Per le opere di edilizia funeraria il relativo titolo abilitativo non è soggetto al pagamento del contributo di costruzione

Art. 156. Realizzazione delle opere di urbanizzazione ed eventuale contributo afferente gli oneri di urbanizzazione

1. Qualora la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione primaria, quali verde e parcheggi e cessione delle relative aree, siano adempimenti obbligatori per i concessionari, oppure venga esercitata l'opzione per la monetizzazione delle stesse come previsto nelle norme del vigente strumento urbanistico, tale importo è dato dal calcolo ordinario degli oneri di urbanizzazione primaria, secondo le tabelle vigenti, ai quali è sommata la voce relativa all'incidenza dell'area, secondo quanto stabilito al successivo art. 157.

2. Le opere di urbanizzazione primaria sono di norma attuate dai soggetti titolari dei titoli abilitativi edilizi secondo le modalità e garanzie stabilite dal Comune. Il titolare del permesso di costruire o della DIA onerosa, al di fuori dei casi in cui le norme lo richiedano come presupposto per il rilascio e la validità dei titoli abilitativi, può realizzare direttamente le opere di urbanizzazione (primarie, secondarie e generali) munendosi di idoneo titolo alla realizzazione delle stesse. Tali opere dovranno essere progettate e realizzate secondo i capitolati prestazionali approvati dal Comune, con relativa previsione di spesa redatta secondo gli elenchi prezzi definiti dalla C.C.I.A.A. di Rimini. Sono ovviamente fatti salvi i casi in cui la realizzazione diretta sia pregiudizievole degli interessi generali della collettività.

3. Al momento della presentazione della richiesta di permesso di costruire che preveda anche la realizzazione delle opere di urbanizzazione, i richiedenti devono depositare insieme ad un progetto relativo alle urbanizzazioni stesse, atto unilaterale d'obbligo alle realizzazione delle opere entro i termini di validità della permesso di costruire e garanzia fideiussoria di importo pari al 100% del valore delle opere.

4 Nel caso in cui il Comune provveda direttamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria il titolare del titolo abilitativo è tenuto a cedere gratuitamente al Comune stesso le aree necessarie.
Nel caso in cui il titolare del titolo abilitativo edilizio realizzi direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione poste al diretto servizio dell'insediamento, il Comune provvederà ad applicare gli oneri afferenti la quota parte di opere non realizzate.
In merito all'applicazione concreta dell'onere si procede, di norma, con le modalità indicate nei commi seguenti.

5 Per le **opere di urbanizzazione primaria** afferenti la parte posta al diretto servizio dell'insediamento, l'onere:
- è dovuto per le opere non realizzate dal soggetto attuatore, nella misura stabilita dalle tabelle parametriche per ogni intervento diretto sul territorio.
- è dovuto, nella misura stabilita nelle tabelle parametriche, per gli interventi di cui al 2° comma dell'art. 9 della Legge 10/77 [2], come sostituito dalla L.R. 31/2002 e successive modificazioni ed integrazioni;
- è dovuto per tutti gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica;

5.a La misura del contributo di costruzione è quella fissata negli atti deliberativi vigenti alla data di rilascio della richiesta di permesso di costruire o di presentazione della DIA

5.b A scomputo totale o parziale dell'onere di urbanizzazione primaria, può realizzare direttamente le relative opere ai sensi del primo comma del presente articolo 139.
All’onere di U1 risultante dalla applicazione delle tabelle parametriche è addizionato il valore relativo dal costo dell’area di pertinenza dell’opera.

[2] Opere realizzate dai soggetti aventi titolo su immobili di proprietà dello Stato

6 Per le **opere di urbanizzazione secondaria** l'onere:
- è dovuto, nella misura risultante dalle tabelle parametriche, per ogni intervento diretto sul territorio;
- è dovuto dal soggetto attuatore finale per la realizzazione delle opere comprese in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, nella misura derivante dall'applicazione delle tabelle parametriche;
- è dovuto per tutti gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica;
- è dovuto nella misura stabilita dal Comune per gli interventi di cui alla L.R. 31/2002

Gli oneri per la costruzione di immobili di proprietà dello Stato sono dovuti per intero.

7 Per gli interventi di Ristrutturazione edilizia dei fabbricati esistenti, con o senza aumento di CU, e fatti salvi i casi di riduzione ed esonero del contributo ai sensi di legge, l'onere di U1 e U2 è dovuto nella misura stabilita dalle tabelle parametriche.

8 Contributo D + S

L'onere "D": contributo da corrispondere a titolo di disinquinamento, è determinato dalla Giunta Comunale.

Per gli interventi compresi nelle tabelle C2 e D2, il titolare del titolo edilizio è tenuto al pagamento del contributo corrispondente al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi (lettera D).

Le attività artigianali di tipo laboratoriale e le attività artigianali di servizio che ricadono nella tabella B2, sono escluse dall'applicazione dell'onere "D".

Nei casi previsti dalla tabella C2 e D2, l'onere "D" è sempre dovuto anche in caso di richieste di accertamento di conformità in misura corrispondente alla disposizione di legge.

L'onere "S": contributo per la sistemazione dei luoghi ove siano alterate le caratteristiche, è determinato dalla Giunta Comunale che ne stabilisce i casi di applicazione.

Art. 157. Contributo relativo alla monetizzazione delle dotazioni territoriali

MONETIZZAZIONE DEI PARCHEGGI DI U1

1 I parametri economici della monetizzazione di aree incluse in Piani urbanistici attuativi, nei casi ammessi ai sensi delle vigenti norme , in luogo della cessione delle aree e della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono definiti dal Comune con apposita deliberazione.

2 In caso di monetizzazione degli standard di parcheggio pubblico (U1), dei parcheggi di pertinenza nel solo caso di recupero ai fini abitativi dei sottotetti a norma della L.R. 11/98, nei casi di intervento diretto, qualora il progetto edilizio non preveda la diretta esecuzione delle opere, il costo dell'area di pertinenza è stabilito, a norma di deliberazione di Giunta comunale, sulla base del valore di mercato dell'area.

Gli importi sono aggiornati annualmente dal Comune in base alle vigenti leggi.

3. Esonero dal contributo degli oneri di urbanizzazione

Non sono soggetti al contributo afferente gli oneri di urbanizzazione gli interventi riportati

nell'elenco che segue:

- gli interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale, ai sensi dell'art. 12 della L. 9 maggio 1975, n. 153 e s. m. i., ancorché in quiescenza. In caso di mutamento della destinazione d'uso nei dieci (10) anni successivi alla ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione ed è determinato con riferimento al momento della intervenuta variazione;
- gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche
- gli interventi che corrispondono a:
  - manutenzione straordinaria;
  - restauro scientifico
  - restauro e risanamento conservativo, salvo le espresse esclusioni
  - la realizzazioni di recinzioni, muri di cinta e cancellate;
  - le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di nuova volumetria;
  - la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9, comma 1, della L. 122/89, esclusi gli immobili collocati nei centri storici;
  - l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
- gli interventi di ristrutturazione o di ampliamento in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari
- gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti e dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS);
- gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela dei beni culturali ed ambientali.
- le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- gli interventi di "demolizione senza ricostruzione".
- gli interventi di "recupero e risanamento delle aree libere",
- i significativi movimenti di terra, i rilevanti movimenti morfologici del suolo non a fini agricoli e comunque estranei all'attività edificatoria quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti.
- le opere interne alle unità immobiliari o alle costruzioni, non qualificabili come interventi di ristrutturazione edilizia;

ed inoltre:

- 13. le varianti minori in corso d'opera, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 31/02, qualora

non determinino aumento della Sc (superficie complessiva) legittimata con il titolo abilitativo edilizio;

- 14. gli Edifici ricostruiti ai sensi dell'art. 1 della L.R. 38/98 a parità di superficie e di volume.

Art. 158. Costo di costruzione

1 Determinazione della quota di contributo afferente il costo di costruzione

1.a La determinazione del costo di costruzione per l'intervento edilizio viene effettuata sulla base della classificazione della trasformazione che fa riferimento alla globalità delle stesse.

1.b Come stabilito con deliberazione del Consiglio regionale n. 1108 del 29.03.1999 recepita dal comune. Il costo dell'intervento, a cui fanno riferimento le percentuali del costo di costruzione, è determinato in base alle tabelle "Determinazione delle quote del costo di costruzione" e "Calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per interventi su edifici esistenti".

2 Norme generali relative all'applicazione del costo di costruzione

2.1 Le modalità di pagamento, di eventuale rateizzazione, di garanzia, ecc., vengono definite dalla Giunta Comunale con apposito atto.

2.2 La determinazione della quota di contributo afferente al costo di costruzione (art. 29 L.R. 31/02), si distingue per:

- Interventi relativi a nuovi edifici;
- Interventi su edifici esistenti.

3 Interventi relativi a nuovi edifici residenziali

3.a Il costo di costruzione, per i nuovi edifici è determinato dal competente organo comunale per mq. di Sc (Su + 60% Snr) articolato come da tabella "determinazione delle quote di costo di costruzione", allegata alla Delibera di C.C. n. 9 del 02/02/2007.

3.b Tale costo unitario è aggiornato annualmente dallo Sportello Unico per l'edilizia, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT per il periodo di un anno con scadenza al 30 giugno dell'anno precedente.

3.c Tale superficie deve essere evidenziata vano per vano e complessivamente nei grafici di progetto allegati al titolo abilitativo.

3.d Le superfici o parti di vani di altezza inferiore a cm 130 non sono computate né come Su né come Snr, indipendentemente dalla destinazione d'uso.

3.e Le caratteristiche di edificio superiore sulla base delle vigenti normative (L. n. 408/49 e decreto attuativo D.M. 2.8.1969) sono le seguenti:

- abitazioni realizzate su aree destinate dagli strumenti urbanistici, adottati od approvati, a "ville", "parco privato" ovvero a costruzioni qualificate dai predetti strumenti come "di lusso";

- abitazioni realizzate su aree per le quali gli strumenti urbanistici, adottati o approvati, prevedono una destinazione con tipologia edilizia di case unifamiliari e con la specifica prescrizione di lotti non inferiori a 3000 mq, escluse le zone agricole, anche se in esse siano consentite costruzioni residenziali;
- abitazioni facenti parte di fabbricati che abbiano cubatura superiore a mc. 2000 e siano realizzati su lotti nei quali la cubatura edificata risulti inferiore a mc. 25 v.p.p. per ogni mq 100 di superficie asservita ai fabbricati;
- abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno mq 80 di superficie o campi da tennis con sottofondo drenato di superficie non inferiore a mq 650;
- case composte di uno o più vani costituenti unico alloggio padronale avente superficie utile complessiva superiore a mq 200 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posti macchina) ed aventi come pertinenza un'area scoperta della superficie di oltre sei volte l'area coperta;
- singole unità immobiliari aventi superficie utile complessiva superiore a mq 240 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posti macchina);
- abitazioni facenti parte di fabbricati o costituenti fabbricati insistenti su aree comunque destinate all'edilizia residenziale, quando il costo del terreno coperto e di pertinenza supera di una volta e mezzo il costo della sola costruzione;

Case e singole unità immobiliari che abbiano oltre quattro caratteristiche tra quelle della tabella del D.M. 2.8.1969 (abitazioni di lusso).

4 Interventi relativi a nuovi edifici non residenziali

Il costo di costruzione (CC) relativo a edifici di nuova costruzione destinati ad attività turistiche, alberghiere, commerciali e direzionali, artigianali di servizio assimilabili alla tabella B2 degli oneri di urbanizzazione, è determinato in base alla Tabella "Determinazione delle quote del costo di costruzione" (tabella B1) nella quale per tutte le destinazioni il costo è fissato nel 10% del costo base ed è poi determinato dai coefficienti diversificati a seconda delle destinazioni.

5 Interventi relativi ad edifici esistenti residenziali e non residenziali

5.a La quota di contributo afferente il costo di costruzione, da applicarsi a ciascun tipo di intervento sul patrimonio esistente, è individuata in base alla tabella "Calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per interventi su edifici esistenti".

5.b Nel caso di ampliamento di edifici residenziali esistenti senza aumento del numero delle unità immobiliari e con esclusione degli interventi esonerati, il costo di costruzione al netto delle maggiorazioni di cui al punto 1.2 della deliberazione regionale n. 1108/99, si applica alla superficie dell''ampliamento.

6 Interventi con destinazioni d’uso multiple e/o con tipi di intervento multipli

6.a Ferma restando la disposizione dell’art. 9 del D.M. 801/77, nel caso di permessi di costruire relativi ad interventi unitari che prevedano destinazioni d’uso multiple vanno specificate le superfici per ciascuna destinazione d’uso, con i relativi importi del contributo di costruzione afferenti il costo di costruzione.

6.b La convenzione di cui agli articoli 7 e 8 della L. 10/77 è ammessa per le sole parti a destinazione residenziale.

6.c Per i permessi che riguardano più tipi di intervento sull'esistente (ad esempio ristrutturazione e ampliamento), ferma restando la disposizione dell'art. 30 lett. d) della L.R. 31/02, vanno specificate le superfici oggetto di ciascun tipo di intervento, con i relativi importi del contributo afferente il costo di costruzione.

7 Modalità di calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per il rilascio del permesso di costruire o per la presentazione della denuncia di inizio attività

7.a Le modalità di calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per il rilascio o per la presentazione del relativo titolo abilitativo edilizio sono riportate in calce alle tabelle degli ALLEGATI ai relativi provvedimenti comunali

7.b Le unità di superficie per l'applicazione del costo di costruzione richiamate negli ALLEGATI citati ed ai precedenti punti, sono quelle indicate negli artt. 2,3,9 del D.M. 801/77 ed ulteriormente specificate nello schema di Regolamento Edilizio tipo approvato con delibera di G.R. n. 593 del 28.02.1995, come di seguito riportate:

INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE

La superficie complessiva è data da Sc=Su+60%Snr, dove:

- Su = Superficie utile abitabile. E' costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali;
- Snr = Superficie non residenziale. E' costituita dalla superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantine e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi, esclusi quelli di uso pubblico, volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella Snr i locali sottotetto aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto V/S -volume, diviso la corrispondente superficie) - inferiore a ml. 1,70.

INTERVENTI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI.

La superficie di riferimento è la superficie totale (St), che risulta dalla somma della superficie utile (Su) e dal 60% della superficie accessoria (Sa), ovvero St = Sn+60% Sa dove:

- Su = Superficie utile. E' costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra, compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa;
- Sa = Superficie accessoria. E' costituita dalla somma delle superfici nette destinate al servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensori e montacarichi,

centrali termiche, elettriche, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

7.c Interventi di nuova costruzione o ristrutturazione di edilizia abitativa convenzionata, artt. L.R. 31 /2004

Per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui all'art. 31 L.R. 31/02 la convenzione-tipo a cui debbono uniformarsi le convenzioni comunali è definita con apposito atto.

7.c.1 Può tenere luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale l'intestatario del titolo abilitativo edilizio si impegni a rispettare le condizioni stabilite nello schema di convenzione adottato dal Comune.

7.c.2 Le caratteristiche dei nuovi alloggi convenzionati dovranno essere rispondenti ad uno dei seguenti tipi:

- conformi alle leggi vigenti in materia di edilizia economica-popolare ed agevolata, con particolare riferimento agli artt. 16 e 43 della L. 457/78 e s.m.;
- altri tipi di alloggio stabiliti dal Comune entro il limite massimo di 110mq di Su (superficie utile abitabile definita ai sensi del D.M. 801/77, art. 3)

7.c.3 Per gli interventi di recupero e per le utenze speciali (residenze collettive per anziani, studenti, immigrati, ecc.) non trovano applicazione le suddette limitazioni e si fa invece riferimento a standard abitativi valutati dal Comune in relazione alle specifiche esigenze, fatti salvi eventuali vincoli imposti dalla normativa regionale.

7.c.4 E' consentito il convenzionamento anche di una sola parte degli alloggi oggetto di richiesta.

7.c.5 Lo schema di convenzione è aggiornato dal Comune quando sia richiesto da leggi nazionali o leggi e atti amministrativi regionali.

7.d Quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di costruzione per l'edilizia residenziale3

La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di costruzione di cui all'art. 29 della L.R. 31/2002, è variabile dal 5% al 20% in funzione delle caratteristiche, delle tipologie e dell'ubicazione degli edifici, così come indicato nell'Allegato D alla delibera del Consiglio regionale n. 1108 del 29.03.1999..

7.e Determinazione del costo di costruzione per costruzione od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali e di artigianato di servizio assimilabile alla funzione commerciale.

7.e.1 Per le nuove costruzioni od impianti il costo di costruzione unitario per la determinazione del contributo di costruzione è fissato secondo i diversi tipi di attività.

7.e.2 Il costo complessivo dell'intervento si ottiene moltiplicando il suddetto costo per la super-

[3] deliberazione del Consiglio regionale n.1108 del 29.03.1999 e della Giunta regionale n.522 del 20.04.1999

ficie di riferimento.

7.e.3 Per gli interventi sugli edifici esistenti, il costo di costruzione è determinato con le modalità di cui all'Allegato C alla delibera del Consiglio regionale n. 1108 del 29.03.1999.

7.f Quota del costo di costruzione per costruzione od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali e di artigianato di servizio assimilabile alla funzione commerciale. La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di costruzione è stabilita, con riferimento alla deliberazione della Giunta comunale , in misura pari al 10% del costo dell'intervento.

7.g Interventi con esonero del contributo afferente al costo di costruzione
Non sono soggetti al contributo afferente il costo di costruzione i seguenti interventi:

1. gli interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale, ai sensi dell'art. 12 della L. 9 maggio 1975, n. 153, ancorché in quiescenza. In caso di mutamento della destinazione d'uso nei dieci (10) anni successivi alla ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione ed è determinato con riferimento al momento della intervenuta variazione;
2. gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche
3. gli interventi di nuova costruzione per edilizia destinata ad attività produttive di tipo manifatturiero con SC > 200 mq.
4. gli interventi di cui alle lettere a), b), d), h), i), k), comma 1 dell'art. 8, della L.R. 31/02 che corrispondono a:
   - "interventi di manutenzione straordinaria";
   - "restauro scientifico",
   - "interventi di restauro e risanamento conservativo",
   - le recinzioni, i muri di cinta e cancellate;
   - le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
   - installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
   - la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9, comma 1, della L. 122/89;
5. gli interventi di ristrutturazione o di ampliamento in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari
6. per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti e dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS);
7. per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a

seguito di pubbliche calamità;

8. per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela dei beni culturali ed ambientali.
9. per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
10. "demolizione", gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
11. "recupero e risanamento delle aree libere",
12. significativi movimenti di terra, i rilevanti movimenti morfologici del suolo non a fini agricoli e comunque estranei all'attività edificatoria quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti.
13. Opere interne alle unità immobiliari o alle costruzioni, non qualificabili come interventi di ristrutturazione edilizia;
14. Edifici ricostruiti ai sensi dell'art. 1 della L.R. 01.12.1998, n. 38 a parità di superficie e di volume

8 Definizione di "edificio unifamiliare" ai fini delle agevolazioni di cui all'art. 30 L.R. 31/02

8.a Per edifici unifamiliari si intendono gli edifici singoli con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare.

8.b Il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l'intervento.

Art. 159. Norma transitoria

1 Fino all'emanazione degli atti di Giunta Comunale previsti dal presente Regolamento rimangono in vigore i provvedimenti già adottati nelle rispettive materie.

TITOLO 7 – REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE

CAPO 7. REQUISITI COGENTI E VOLONTARI

N.B. La parte di Regolamento Urbanistico Edilizio comprendente la definizione dei requisiti cogenti e i relativi campi di applicazione e livelli di prestazione viene assunta in toto secondo il testo approvato dalla Regione, riportando anche gli articoli del testo regionale che introducono i requisiti stessi (cfr Schema di Regolamento Tipo regionale, come aggiornato con delibera della Giunta Regionale 22/2/2000 n. 268). Il testo e gli Allegati A e B sono ulteriormente aggiornati sulla base della delibera della Giunta Regionale n. 21 del 16/1/2001 e della delibera del Consiglio Regionale n. 156 del 04/03/2008 (atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici - assemblea legislativa della Regione Emilia Romagna oggetto n. 3124 progr. n. 156 del 04-03-2008)

Art. 160 Organismo edilizio e relazioni funzionali

1. Per la definizione di organismo edilizio, ovvero unità edilizia si veda l'art. 1.f dell'allegato "Definizioni".

2. Gli organismi edilizi sono costituiti da:
   spazi di fruizione dell'utenza per attività principale;
   spazi di fruizione dell'utenza per attività secondaria;
   spazi di circolazione e collegamento (che possono appartenere alla singola unità immobiliare o essere comuni a più unità immobiliari);
   locali e vani tecnici.

3. L'organismo edilizio può avere delle pertinenze, associate alla singola unità immobiliare ovvero comuni a più unità immobiliari.

4. Per una definizione ed esemplificazione dei tipi di spazio che compongono l'organismo edilizio si vedano gli artt. 1.j e 1.k dell'allegato "Definizioni".

Art. 161 Requisiti e famiglie di requisiti

1. Gli organismi edilizi debbono rispondere a requisiti tecnici, esprimibili secondo parametri oggettivi e misurabili, con riferimento alle esigenze di sicurezza, igiene e fruibilità degli utilizzatori.

2. I requisiti che soddisfano la medesima proposizione esigenziale sono raggruppati in FAMIGLIE; le proposizioni esigenziali sono quelle indicate dalla direttiva CEE 89/106 sui prodotti da costruzione, a cui si aggiunge l'esigenza di fruibilità di spazi e attrezzature.

3. I requisiti sono cogenti o volontari. i requisiti cogenti sono 26, raggruppati in 7 famiglie, come meglio specificato nella successiva tabella n. 1. i requisiti volontari sono 18 raggruppati in 5 famiglie, oltre al prerequisito "Analisi del sito". Nel presente regolamento urbanistico edilizio i contenuti dei requisiti cogenti sono riportati nell'allegato A, quelli volon-

tari nell' allegato B.

FAMIGLIA		*REQUISITO*	
1	**RESISTENZA MECCANICA E STABILITÀ**	RC 1.1	RESISTENZA MECCANICA ALLE SOLLECITAZIONI STATICHE E DINAMICHE D'ESERCIZIO, ALLE SOLLECITAZIONI ACCIDENTALI E ALLE VIBRAZIONI
2	**SICUREZZA IN CASO DI INCENDIO**	RC 2.1	RESISTENZA AL FUOCO; REAZIONE AL FUOCO E ASSENZA DI EMISSIONI NOCIVE IN CASO DI INCENDIO; LIMITAZIONI DEI RISCHI DI GENERAZIONE E PROPAGAZIONE DI INCENDIO; EVACUAZIONE IN CASO DI EMERGENZA ED ACCESSIBILITÀ AI MEZZI DI SOCCORSO
3	**BENESSERE AMBIENTALE**	RC 3.1	CONTROLLO DELLE EMISSIONI DANNOSE
		RC 3.2	SMALTIMENTO DEGLI AERIFORMI
		RC 3.3	APPROVVIGIONAMENTO IDRICO
		RC 3.4	SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE
		RC 3.5	TENUTA ALL'ACQUA
		RC 3.6	ILLUMINAMENTO NATURALE
		RC 3.7	OSCURABILITA'
		RC 3.8	TEMPERATURA DELL'ARIA INTERNA
		RC 3.9	TEMPERATURA SUPERFICIALE
		RC 3.10	VENTILAZIONE
		RC 3.11	PROTEZIONE DALLE INTRUSIONI DI ANIMALI NOCIVI
4	**SICUREZZA NELL'IMPIEGO**	RC 4.1	SICUREZZA CONTRO LE CADUTE E RESISTENZA MECCANICA AD URTI E SFONDAMENTO
		RC 4.2	SICUREZZA DEGLI IMPIANTI
5	**PROTEZIONE DAL RUMORE**	RC 5.1	ISOLAMENTO ACUSTICO AI RUMORI AEREI
		RC 5.2	ISOLAMENTO ACUSTICO AI RUMORI IMPATTIVI
6	**RISPARMIO ENERGETICO**	RC 6.1	PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI
		RC 6.2	RENDIMENTO GLOBALE MEDIO STAGIONALE DELL'IMPIANTO TERMICO
		RC 6.3	CONTROLLO DELLA CONDENSAZIONE
		RC 6.4	CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI IN PERIODO ESTIVO
		RC 6.5	SISTEMI E DISPOSITIVI PER LA REGOLAZIONE DEGLI IMPIANTI TERMICI E PER L'USO RAZIONALE DELL'EENERGIA MEDIATE IL CONTROLLO E LA GESTIONE DEGLI EDIFICI (BACS)
		RC 6.6	UTILIZZO DI FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI (FER) O ASSIMILATE
7	**FRUIBILITA' DI SPAZI E ATTREZZATURE**	RC 7.1	ASSENZA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE
		RC 7.2	DISPONIBILITÀ DI SPAZI MINIMI
		RC 7.3	DOTAZIONI IMPIANTISTICHE MINIME

Art. 162 Contenuti dei requisiti cogenti

1. L'Allegato A è suddiviso in A/1, A/2 e A/3.

2. L'Allegato A/1 indica, per ciascuna famiglia di requisiti, la proposizione esigenziale con riferimento alla direttiva CEE 89/106 e, per ciascun requisito di ogni famiglia, precisa:
   - le esigenze da soddisfare;
   - i campi di applicazione;
   - i livelli di prestazione, con le relative unità di misura.

3. L'Allegato A/2 definisce i modi per verificare il requisito in sede progettuale (per ottenere il titolo abilitativo all'intervento) e a lavori ultimati (per ottenere il certificato di conformità edilizia).

4. L'Allegato A/3 definisce i requisiti di rendimento energetico e le procedure di certificazione energetica degli edifici.

5. Nell'Allegato A/1:
   - le **esigenze da soddisfare** articolano la proposizione esigenziale della famiglia, in quanto ogni requisito soddisfa una specifica esigenza;
   - i **campi di applicazione** sono in genere riferiti ai seguenti raggruppamenti di funzioni:
     a) funzione abitativa;
     b) funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali, compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, funzioni di servizio, comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali;
     c) funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui al precedente punto B, compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
     d) funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale, comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale;
     e) funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.

        c) In taluni casi il campo d'applicazione del requisito può essere riferito a raggruppamenti diversi delle funzioni di cui al precedente comma.
   - I **livelli di prestazione** comportano la definizione dell'unità di misura o il rimando ad unità di misura definite dalle normative nazionali e sono articolati in :
     - ***livelli richiesti per gli interventi di nuova costruzione e per gli interventi assimilati alle nuove costruzioni***, secondo quanto stabilito all'art. 165 successivo. Quando la normativa tecnica nazionale o regionale, per alcuni degli interventi assimilati alle nuove costruzioni ai sensi del successivo articolo 81, definiscono livelli diversi da quelli delle nuove costruzioni il requisito si attiene esplicitamente ai livelli richiesti dalla normativa nazionale vigente (come è sem-

pre specificato nel testo o nelle note a piè pagina);

— ***livelli richiesti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente*****,** con riferimento in generale a quanto stabilito al successivo art. 166, salvo quanto diversamente specificato in ciascun requisito.

6. Per molti requisiti i livelli di prestazione sono ulteriormente diversificati in rapporto:
   — alle diverse caratteristiche funzionali degli spazi (spazi per attività principale e secondaria, spazi di circolazione e collegamento, locali e vani tecnici, pertinenze dell'unità immobiliare o dell'organismo edilizio);
   — a seconda che si faccia riferimento a spazi, vani o pertinenze chiusi ovvero aperti.
   — Per taluni requisiti vi può essere un articolazione dei livelli di prestazione in rapporto a singole componenti tecnologiche (pareti, parapetti, infissi, ecc.)

7. L'Allegato A/2 riporta i metodi di verifica. Salvo nel caso in cui i metodi di verifica vadano rispettati integralmente perché stabiliti da una normativa nazionale (sempre richiamata nelle note), il progettista potrà anche assumere metodi di verifica diversi da quelli indicati nell'allegato A/2: in tal caso dichiarerà in sede progettuale le metodiche seguite e ne assumerà ogni responsabilità, ai fini del rispetto del livelli stabiliti dal Regolamento Urbanistico Edilizio.

8. In dettaglio, *in sede progettuale*, per ottenere il titolo abilitativo all'intervento sono possibili i seguenti metodi di verifica:
   — verifica progettuale del dimensionamento e delle caratteristiche dell'opera edilizia o degli impianti mediante ***metodi di calcolo*****,** con specificazione dei dati di progetto e delle ipotesi assunte. Quando per il medesimo requisito sono indicati più metodi di calcolo, il progettista sceglie quello più appropriato in rapporto alle caratteristiche dello spazio progettato, secondo i criteri specificati nell'Allegato A/2.;
   — ***progettazione*** (comprendente ***calcoli di verifica progettuale***) da parte di tecnico abilitato, con eventuale deposito del progetto in sede competente (di volta in volta specificata nelle note ai requisiti, con riferimento alla vigente normativa nazionale e regionale). La progettazione va presentata al momento dell'avvio del procedimento per ottenere il titolo abilitativo all'intervento, se il requisito non fa esplicito richiamo ad una normativa nazionale che consenta di posticipare la presentazione al momento dell'inizio lavori;
   — adozione di ***soluzioni tecniche conformi*** a quelle indicate nell'Allegato A/2 (per dimensioni, materiali e modalità esecutive) ovvero adozione di ***soluzioni tecniche certificate*** (relative ai materiali o ai componenti dell'opera edilizia) mediante prove di laboratorio eseguite dalle ditte produttrici secondo metodiche riconosciute;
   — ***descrizione dettagliata*** delle soluzioni morfologiche o tecnologiche o della scelta dei materiali da impiegare nell'esecuzione del progetto e della loro efficacia a conseguire i livelli di prestazione richiesti (accettabile solo se l'Allegato A/2 non indica altri metodi di verifica) ovvero ancora ***attestazione*** che i materiali e le soluzioni da adottare in fase esecutiva verranno scelti in conformità alla corrispondente normativa.

9. A *lavori ultimati* possono essere necessari, in modo complementare o alternativo, secondo il requisito:
   - ***dichiarazione di conformità*** di quanto realizzato ai dati ed alle ipotesi assunte per le verifiche progettuali con ***metodi di calcolo***; ***dichiarazione di conformità*** di quanto realizzato alla ***progettazione*** redatta ai sensi di legge ed alla relativa normativa tecnica**,** (la dichiarazione va in tal caso sottoscritta da professionista abilitato e depositata presso l'autorità competente ai sensi di disposizioni legislative, come specificato nelle annotazioni ad ogni singolo requisito); ***dichiarazione di conformità*** alla ***soluzione tecnica conforme*** o alla ***soluzione tecnica certificata***;
   - ***prove in opera*** eseguite secondo i metodi indicati ovvero secondo quelli della vigente normativa nazionale, comprese le norme UNI[4]. Per alcuni requisiti le prove in opera, tra quelle indicate nell'Allegato A/2, sono da scegliere in modo appropriato alle caratteristiche dello spazio o dei componenti interessati. Per alcuni requisiti le verifiche di progetto eseguite secondo i metodi indicati nell'Allegato A/2 liberano dalla necessità delle prove a lavori ultimati, ferma restando la necessità di attestare la conformità dell'opera edilizia realizzata o della soluzione tecnica adottata a quella progettata (vedi quanto meglio specificato nei singoli requisiti);
   - ***eventuale collaudo*** da parte di professionista abilitato, se imposto dalla normativa nazionale; il collaudo va eseguito secondo le modalità indicate dalla specifica normativa di settore;
   - ***giudizio sintetico*** di un professionista abilitato (eventualmente incaricato di ottenere il certificato di conformità edilizia) circa l'idoneità dell'opera eseguita, dei materiali impiegati, delle soluzioni tecnologiche adottate; il giudizio può anche essere eventualmente supportato da certificazioni del produttore concernenti i materiali e componenti utilizzati.

10. Le prove in opera eseguite nel caso di controlli pubblici ad opera ultimata, preliminari al rilascio del certificato di conformità edilizia o successivi a campione (vedi art. 143) seguono in genere le modalità specificate nell'Allegato A/2.

11. I requisiti cogenti (Allegato A) sono obbligatori per ottenere il titolo abilitativo all'intervento o il certificato di conformità edilizia e sono inderogabili (salvo quanto espressamente stabilito dalla corrispondente normativa nazionale, così come richiamata nelle annotazioni a ciascun requisito) perché rappresentano esigenze e livelli minimi di prestazione essenziali per garantire in tutto il territorio regionale uguali livelli di sicurezza, benessere e fruibilità agli utenti delle opere edilizie, fermo restando quanto specificato al successivo art. 165.

Art. 163. Requisiti volontari

1. I requisiti volontari dal presente Regolamento edilizio sono indicati per offrire la possibilità, agli operatori interessati, di dimostrare una maggiore qualificazione delle opere edilizie

[4] Va dichiarato il tipo di strumento utilizzato per le prove in opera, con le relative caratteristiche e con la data dell'ultima taratura.

attraverso il raggiungimento di livelli di prestazione superiori o di requisiti aggiuntivi a quelli cogenti, mai in contrasto con questi ultimi.

2. I requisiti volontari allegatI al RUE sono i seguenti:

FAMIGLIA	**REQUISITO**	
PREREQUISITO	PV. 1	ANALISI DEL SITO
FAMIGLIA 3 BENESSERE AMBIENTALE	RV.3.1	TEMPERATURA SUPERFICIALE NEL PERIODO INVERNALE
	RV 3.2	RIVERBERAZIONE SONORA
FAMIGLIA 6 USO RAZIONALE DELLE RISORSE	RV 6.1	CONTROLLO DELL'APPORTO ENERGETICO DA SOLEGGIAMENTO ESTIVO
	RV 6.2	USO DELL'APPORTO ENERGETICO DA SOLEGGIAMENTO INVERNALE
	RV 6.3	RISPARMIO ENERGETICO NEL PERIODO INVERNALE
	RV 6.4	PROTEZIONE DAI VENTI INVERNALI
	RV 6.5	VENTILAZIONE NATURALE ESTIVA
	RV 6.6	USO DELL'INERZIA TERMICA PER LA CLIMATIZZAZIONE ESTIVA
	RV 6.7	USO DELL'APPOPRTO ENERGETICO SOLARE PER IL RISCALDAMENTO DELL'ACQUA
FAMIGLIA 7 FRUIBILITÀ DI SPAZI ED ATTREZZATURE	RV 7.1	ACCESSIBILITÀ ALL'INTERO ORGANISMO EDILIZIO
	RV 7.2	ARREDABILITÀ
	RV 7.3	DOTAZIONE DI IMPIANTI PER AUMENTARE IL BENESSERE E IL SENSO DI SICUREZZA
FAMIGLIA 8 USO RAZIONALE DELLE RISORSE IDRICHE	RV 8.1	RIDUZIONE DEL CONSUMO DI ACQUA POTABILE
	RV 8.2	RECUPERO, PER USI COMPATIBILI, DELLE ACQUE METEORICHE PROVENIENTI DALLE COPERTURE
	RV 8.3	RECUPERO, PER USI COMPATIBILI, DELLE ACQUE GRIGIE
FAMIGLIA 9 CONTROLLO DELLE CARATTERISTICHE NOCIVE DEI MATERIALI DA COSTRUZIONE	RV 9.1	CONTROLLO DELLE EMISSIONI NOCIVE DEI MATERIALI DELLE STRUTTURE, DEGLI IMPIANTI E DELLE FINITURE
	RV 9.2	ASETTICITÀ
	RV 9.3	RICICLABILITÀ DEI MATERIALI DA COSTRUZIONE

Art. 164. Limiti di applicazione dei requisiti

1. Poiché ogni requisito ha un proprio campo di applicazione (sempre individuato dalle funzioni di cui al precedente art. 161 e talvolta individuato anche dal tipo di spazio ed even-

tualmente dalle componenti tecnologiche), in sede progettuale il tecnico incaricato della progettazione edilizia definisce nella dichiarazione di cui all'art. 114 del presente RUE quali sono i requisiti cogenti e quelli volontari pertinenti all'opera edilizia progettata in funzione delle attività previste ed i livelli pertinenti ai singoli spazi o ai singoli componenti dell'organismo edilizio; il tecnico dichiara inoltre la conformità a quanto prescritto negli Allegati A/1 del presente regolamento per i livelli di prestazione ed i campi di applicazione. Il tecnico indicherà anche se i metodi di verifica del soddisfacimento del requisito adottati in sede progettuale sono conformi a quelli indicati all'Allegato A/2; in alternativa il tecnico giustifica l'adozione di metodi di verifica diversi, limitatamente ai requisiti per i quali ciò è consentito. Il tecnico indica anche il programma delle verifiche da svolgere a lavori ultimati ed eventualmente anche in corso d'opera.

2. Nel caso in cui esista una modulistica comunale apposita, le indicazioni di cui al comma precedente riportate nella relazione tecnica sono riassunte utilizzando la predetta modulistica.

3. Nel caso di attività caratterizzata da significativi impatti sull'ambiente o sulla salute ai sensi dell'art. 33, comma 5, L.R. 31/2002 e s.m., vanno rispettate le ulteriori prescrizioni e i requisiti definiti dalla normativa sulla sicurezza e sulla salute nei luoghi di lavoro per la specifica attività ovvero richiesti in sede di parere preventivo delle strutture sanitarie competenti.

4. Qualora al momento della richiesta del titolo abilitativo all'intervento edilizio non sia definita l'attività specifica da svolgere, per il rilascio del titolo abilitativo basta soddisfare i requisiti cogenti per la destinazione d'uso urbanistica prevista nell'intervento ai sensi dello strumento urbanistico vigente.

5. A lavori ultimati, ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia, il tecnico incaricato di compilare la scheda tecnica descrittiva di cui all'art. 59 del presente RUE :
   - allega le dichiarazioni di conformità di cui al precedente art. 65, comma 8 e gli eventuali collaudi ai sensi di legge;
   - indica le eventuali prove in opera eseguite secondo il programma stabilito nella relazione tecnica di cui all'art. 25 punto i) ed livelli di prestazione accertati per l'opera realizzata, dichiarando la conformità dei livelli a quanto riportato nella relazione di progetto presentata per l'avvio del procedimento abilitativo all'intervento edilizio;
   - allega gli eventuali giudizi sintetici.

6. Nel caso di cui al precedente comma 4, la scheda tecnica di cui all'art. 59 del presente RUEC ed il certificato di conformità edilizia di cui all'art. 58 del presente RUE attestano la rispondenza dell'opera eseguita al progetto approvato dal punto di vista dimensionale, delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e delle sole prestazioni corrispondenti ai requisiti cogenti sopraddetti. Se la successiva definizione dell'attività specifica rende necessarie opere edilizie aggiuntive per il rispetto di ulteriori requisiti cogenti in relazione alla specifica attività svolta, può occorrere un ulteriore titolo abilitativo all'intervento edilizio.

7. La scheda tecnica deve essere redatta utilizzando l'apposita modulistica comunale, se

disponibile.

Art. 165 Applicazione dei requisiti nelle nuove costruzioni e negli interventi di recupero

1. I requisiti cogenti del presente regolamento vanno rispettati, limitatamente ai campi di applicazione, nei seguenti casi:
   - nuova costruzione, compresi gli ampliamenti;
   - ristrutturazione urbanistica;
   - ristrutturazione edilizia, limitatamente ai casi di demolizione con ricostruzione e nei casi di ristrutturazione globale;
   - cambio di destinazione d'uso;
   - cambio di attività classificata, senza cambio di destinazione d'uso. La classificazione dell'attività è quella definita ai sensi dell'art. 13 della L.R. 33/90 e successive

2. Per i medesimi interventi il progettista definisce nella dichiarazione di cui all'art. 114 del presente RUE i livelli che saranno raggiunti per ciascun requisito, in relazione alla destinazione d'uso, ai singoli spazi dell'organismo edilizio ed eventualmente ai singoli componenti interessati.

3. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, esclusi quelli di cui al 1° comma del presente articolo, il professionista incaricato, nella relazione tecnica allegata al progetto (attraverso un apposito elenco riassuntivo) specifica quali requisiti, fra quelli definiti cogenti e quelli volontari dal presente RUE, vanno presi in considerazione in quanto strettamente correlati alle parti dell'organismo edilizio o delle relative pertinenze sulle quali interviene.

4. L'elenco dei requisiti resta valido nelle successive fasi di esecuzione del progetto edilizio e va messo in relazione al programma dei controlli e verifiche che vanno attivati da parte del tecnico incaricato.

5. Possono essere utilizzati come rivendite di alimenti e bevande, bar, ristoranti e laboratori di produzione e preparazione annessi a locali di somministrazione di alimenti e bevande in esercizi nuovi, locali interrati o seminterrati che presentino le seguenti caratteristiche e che comunque osservino le prescrizioni previste dal Decreto Legislativo 26/5/2000 n. 241:
   a) altezza media minima almeno uguale a quanto prescritto nell'allegato 1 del Regolamento di Igiene per locali di pari destinazione d'uso;
   b) rapporti illuminanti ed areanti corrispondenti a quanto prescritto nell'allegato 1 del Regolamento di Igiene per locali di pari destinazione d'uso, fermo restando che le finestre devono aprirsi ad una altezza minima di m. 0,40 dal piano di campagna o, in alternativa, presenza di adeguati impianti di illuminazione artificiale e di impianti di condizionamento o di ventilazione forzata aventi caratteristiche almeno corrispondenti a quanto indicato nella L. 11/11/1975 n. 584 e nel successivo Decreto Ministeriale 18/5/1976 in materia di "divieto di fumare in determinati locali e su mezzi di trasporto" al fine di ottenere la deroga al divieto di fumare e delle norme W.N.I. A.S. H.R.A.G. ecc.;

c) pavimenti e pareti delimitanti esterne isolati dall'umidità del suolo come qualsiasi altro locale di pari destinazione d'uso.

6. Nel territorio del Centro Storico e negli edifici soggetti a vincolo, fermo il rispetto delle normative di RUE in materia di destinazione d'uso dei locali, previa deroga ai sensi del D.Lgs 81/2008 da richiedersi al Dipartimento di Sanità Pubblica dell'Azienda U.S.L. di Rimini, è autorizzato, per la vendita e la somministrazione di alimenti e bevande, l'utilizzo di locali interrati o posti ai piani rialzati, aventi altezza inferiore a quanto prescritto dalla lett. e) dell'art. 14 del Regolamento di Igiene a condizione che:
   a) si tratti di locale di pregio storico od architettonico;
   b) l'eventuale difetto di illuminazione ed a reazione naturali sia compensato con l'installazione di adeguati sistemi di illuminazione artificiale o di condizionamento o ventilazione forzata (quest'ultima dovrà garantire requisiti almeno pari a quelli previsti al punto b) del comma precedente);
   c) le superfici dei locali interrati e non, soggetti a deroga, non sia superiore al 40% della superficie complessiva destinata a somministrazione.

7. Inoltre nel Centro Storico è possibile autorizzare lo svolgimento di attività di vendita anche in locali sprovvisti di servizi purché si dimostri di averne la disponibilità nelle immediate vicinanze.

Art. 166. Requisiti definiti da norme di settore

1. Quando, in relazione alle vigenti normative nazionali o regionali, per soddisfare il requisito e per verificarlo, è necessario seguire apposite modalità progettuali (progettazione da parte di tecnico abilitato, con deposito presso le competenti autorità), di autorizzazione all'inizio lavori o di verifica a lavori ultimati (es. certificazione di conformità al progetto ed alle normative da parte del progettista o da parte di enti, certificato di collaudo da parte di tecnico abilitato o da parte di enti), in nota al requisito sono richiamate le prescrizioni di legge.

2. Salvo nei casi in cui il progetto, l'autorizzazione all'inizio lavori, la certificazione o il collaudo non siano stati depositati presso il Comune ovvero siano stati direttamente richiesti dal Comune alle autorità competenti o siano autocertificabili ai sensi di legge, il professionista incaricato di attestare la conformità dell'opera al progetto ed alle vigenti normative comunicherà al comune gli estremi degli atti di deposito o autorizzazione all'inizio lavori ed allegherà alla documentazione necessaria al rilascio della conformità edilizia (scheda tecnica descrittiva di cui all'art. 20 della L.R. 31/2002 e s.m.i.) le certificazione di conformità e gli atti di collaudo debitamente sottoscritti da professionisti abilitati.

3. Il mancato rispetto delle predette disposizioni di legge (qualora superi i limiti delle tolleranze esecutive di cui all'art. 142 [5]) comporta da parte del dirigente competente, oltre

[5] Per i livelli di prestazione dei requisiti non espressi con misure lineari, di superficie o di volume è ammessa solo la tolleranza indicata espressamente nella normativa in genere richiamata esplicitamente

all'irrogazione delle sanzioni per eventuali abusi urbanistico-edilizi anche l'irrogazione delle sanzioni attribuite dalla norma nazionale alla competenza comunale ovvero, per le materie non attribuite, la segnalazione alle autorità competenti alla vigilanza sulla specifica normativa [6].

Allegato: ELENCO ATTIVITÀ SOGGETTE A PARERE IGIENICO-SANITARIO
(Articolo 33 Legge Regionale n°31/02 e Delibera Re gionale n°477/95)

A - FUNZIONE ABITATIVA
Collegi, campi base TAV Escluso: Abitazioni, case ed appartamenti per vacanze, affittacamere, abitazioni collettive, residence, convitti

B - FUNZIONE TERZIARIA
Cinema, teatri, centri congressuali polivalenti, locali per lo spettacolo, locali per il ballo, musei, biblioteche
Uffici, servizi sociali, culturali e ricreativi di quartiere, centri civici, uffici comunali decentrati, attrezzature per lo spettacolo, sedi per mostre ed esposizioni, sedi di organizzazioni e centri culturali, ricreativi, per il tempo libero, sale per incontri, sale di ritrovo, sedi di organizzazioni e di organismi partecipativi solo per superfici oqqetto di intervento superiori a mq. 300 Escluso: Edifici per il culto e opere parrocchiali, istituti religiosi.
Asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori, scuole speciali, scuole medie superiori, scuole di specializzazione, scuole professionali e istituti sperimentali di ricerca, università, nonché tutte le attività rivolte alla formazione comprese quelle all'interno di strutture per il culto.
Impianti sia pubblici che privati ove si praticano attività sportive, agonistiche e non (campi, palestre, palazzetti, piste, piscine, etc.), anche se di pertinenza di usi esclusi (es. palestre c/o strutture religiose, ecc.)
Tutte le attività sanitarie e socio-assistenziali soggette ad autorizzazione sanitaria (L.R. n. 34/98 e relative Deliberazioni Consiliari), esercitate in edifici sia pubblici che privati (es. ospedali, cliniche, poliambulatori, studi odontoiatrici, servizi per gli anziani, per i portatori di handicap, day hospital, case di riposo, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati)
Cliniche, ospedali, ambulatori veterinari Canili
Laboratori analisi chimiche e cliniche
Ristoranti, trattorie, bar, pub e similari, farmacie e attività commerciali con manipolazione di

nel requisito (es. R.C.3.9) ovvero è ammessa la tolleranza indicata dallo strumento di misura (si vedano ad es. i R.C. 3.6, 3.9, 5.1).

[6] Si vedano in particolare le annotazioni procedurali ai R.C.1.1, 2.1, 4.2, 5.1, 5.2, 7.1.

alimenti e bevande; depositi autonomi e attività commerciali solo se di superficie complessiva maggiore di mq. 400 compresi i servizi
Strutture di vendita medio-piccole, ovvero esercizi e centri commerciali alimentari e non alimentari con superficie lorda comprensiva di servizi, depositi etc. superiore a mq. 400; strutture di vendita medio-grandi, ovvero esercizi e centri commerciali alimentari e non alimentari con superficie di vendita complessiva superiore a 1.500 mq, comprese le attività delle gallerie commerciali.
Attività commerciali all'ingrosso e attività di raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione e movimentazione delle merci autonomamente organizzate superiori a mq. 400 .
Attività di distribuzione pubblica di carburanti di qualunque tipo.
Attività di deposito a cielo aperto di materiali/manufatti edilizi, di cantiere e attività di deposito ed esposizione di merci con o senza vendita (roulotte, autocaravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali edili, ecc.) con superficie utile superiore a mq. 400;
tutte le attività volte al recupero e al riciclo (autoveicoli, materiali ferrosi, vetro, carta, ecc.) ,
Artigianato di servizio limitatamente a: assistenza meccanica, gommisti, carrozzieri, elettrauto, carburatoristi, autolavaggi e altre attività a servizio dell'auto; lavanderie e attività similari .
Artigianato manifatturiero laboratoriale

C - FUNZIONE PRODUTTIVA
Allevamenti zootecnici
Attività agroindustriali
Macelli
Tutti i tipi di attività artigianali e industriali volte alla produzione di beni; in particolare: falegnamerie lavorazioni metalmeccaniche tipografie, litografie, serigrafie, eliografie lavorazione materie plastiche verniciature galvanotecniche produzione, confezionamento e deposito di prodotti chimici Escluso: attività di fornitura di servizi immateriali e di produzione immateriale generate dall'innovazione tecnologica

D - FUNZIONE AGRICOLA
Attività connesse alla conduzione agricola aziendale (o interaziendale) : - fabbricati di lavorazione, trasformazione e conservazione di prodotti agricoli e di origine animale; - stalle; - spazi dedicati alle attività agrituristiche Escluso: Attività connesse alla conduzione agricola aziendale (o interaziendale) :

abitazioni agricole; fabbricati di servizio; infrastrutture tecniche e di difesa del suolo e dell'ambiente; attività aziendali che operino per commessa o per noleggio in connessione con le attività produttive agricole delle zone circostanti; colture aziendali in serra.

E - FUNZIONE RICETTIVA
Attività finalizzate al soggiorno temporaneo stabilmente esercitate in edifici opportunamente attrezzati (alberghi, pensioni, locande, hotel, ostelli, case per ferie, studentati). Attività finalizzate al soggiorno temporaneo di persone non residenti stabilmente nel territorio comunale esercitate in complessi attrezzati per la sosta e il soggiorno degli stessi provvisti di tenda o altro mezzo di pernottamento e soggiorno autonomo (caravan, camper, bungalow e simili) .

Ulteriori interventi soggetti a parere:
impianti di stoccaggio liquami e/o di depurazione di acque reflue ;
impianti di stoccaggio, trattamento e/o smalti mento rifiuti;
impianti di recupero acqua;
impianti di teleriscaldamento ;
acquedotti;
cimiteri;
autorimesse di uso pubblico con capienza superiore a 50 posti auto;
scali commerciali;
centri di deposito e/o vendita di presidi sanitari e/o gas tossici, depositi di sostanze e preparati pericolosi (riferimento: DPR 24.05.1988 n° 215 in a ttuazione direttive CEE) ;
attività che utilizzano locali interrati o seminterrati con spazi destinati al lavoro od alla sosta di persone.

ALLEGATO AL CAPO 2C

Schede di sintesi relative alle modalità di intervento negli ambiti del territorio rurale

Le possibilità attuative contenute nelle seguenti schede di sintesi sono subordinate al rispetto delle previsioni del PSC e del RUE per gli specifici ambiti di riferimento.
In caso di discordanza tra le schede e le norme richiamate al Capo 2C “Territorio rurale”, queste ultime devono essere ritenute prevalenti.

AVN – AMBITI AGRICOLI DI VALORE NATURALE E AMBIENTALE (ART. 39)

Sup. Ha	CONDUZIONE FONDO ED ESERCIZIO ATTIVITA' AGRICOLA					PATRIMONIO ESISTENTE NON FUNZIONALE ALLA CONDUZIONE ED ALL'ESERCIZIO	
	SERRA	IN AZIENDA SPROVVISTA DI EDIFICI		IN AZIENDA CON PATRIMONIO EDILIZIO		INTERVENTI DI RIUSO E AMPLIAMENTO	
	(A)	NON RESIDENZ. (B)	RESIDENZIALE (C)	NON RESIDENZIALE (D)	RESIDENZIALE (E)	NON RESIDENZIALE (F)	RESIDENZIALE (G)
≤ 1,00	**NA** (Non ammessa)	**NA**	**NA**	SU esistente con qualunque destinazione se non usata nella colonna E Art. 47.3	1) SU esistente già destinata a resid. oltre a 16 mq di SU una tantum 2) SUL esistente con qualunque destinazione in fabbricato ES Art. 46	Art. 48 SU esistente con destinazione quella dello stato di fatto Oppure cambio d'uso purché compatibile con gli usi agricoli e con l'ambiente con intervento convenzionato inserito nel POC	art. 49 1) SU esistente già destinata oltre a 16 mq una tantum per adeguamento igienico e tecnologico (attraverso riuso) 2) In edifici costituiti da unica U.I di dimensioni non adeguate è ammesso l'ampliamento della Su fino ad un massimo di 65 mq e comunque non oltre 232 mq di Su, senza creazione di nuove U.I. (art. 49) –Sa = max 50% della Su; Su + Sa = 232 mq max
da 1,01 a 3,00	**NA**	**NA**	**NA**	SU esistente con qualunque destinazione se non usata nella colonna E Art. 47.3	1) SU esistente già destinata a resid. oltre a 16 mq una tantum 2) SUL esistente con qualunque destinazione in fabbricato ES Art. 46		
da 3,01 a 5,00	Art. 47.2	**NA**	**NA**	SU esistente con qualunque destinazione se non usata nella colonna E più ampliamento fino a 0.01mq/mq Art. 47.3	1) SU esistente già destinata oltre ad ampliamento fino a 65% max. 160 mq Colonna D 2) SU esistente con qualunque destinazione in fabbricato ES Art. 42 – 44		
da 5,01 a 10,00	Art. 47.2	Ut=0,01 mq/mq Art. 47.3	**NA**	SU esistente con qualunque destinazione se non usata nella colonna E più ampliamento fino a U t= 0,01mq/mq Art. 47.3	1) SU esistente già destinata oltre ad ampliamento fino a max 50% e 200 mq Colonna D 2) SU esistente con qualunque destinazione in fabbricato ES Art. 46		
>10,00	Art. 47.2	1000 mq + 20 mq./ha per ogni ha oltre i 10 Su max =1.200 mq. Art. 47.3	**NA**	SU esistente con qualunque destinazione se non usata nella colonna E più ampliamento fino a Ut=0.01mq/mq Art. 47.3	1) SU esistente già destinata oltre ad ampliamento fino a max 30% e 200 mq di Colonna D 2) SU esistente con qualunque destinazione in fabbricato ES Art. 46		

ARP – AMBITI AGRICOLI DI RILIEVO PAESAGGISTICO (ART. 40)

Sup. Ha	CONDUZIONE FONDO ED ESERCIZIO ATTIVITA' AGRICOLA					PATRIMONIO ESISTENTE NON FUNZIONALE ALLA CONDUZIONE ED ALL'ESERCIZIO	
	SERRA	IN AZIENDA SPROVVISTA DI EDIFICI		IN AZIENDA CON PATRIMONIO EDILIZIO		INTERVENTI DI RIUSO E AMPLIAMENTO	
	(A)	NON RESIDENZ. (B)	RESIDENZIALE (C)	NON RESIDENZIALE (D)	RESIDENZIALE (E)[1]	NON RESIDENZIALE (F)	RESIDENZIALE (G)
≤ 1,00	**NA** (Non ammessa)	**NA**	**NA**	SU esistente con qualunque destinazione se non usata nella colonna E Art. 47.3	1) SU esistente già destinata a resid. oltre a 16 mq di SU una tantum 2) SUL esistente con qualunque destinazione in fabbricato ES Art. 46	Art. 48 SU esistente con destinazione quella dello stato di fatto	art. 49 1) SU esistente già destinata oltre a 16 mq una tantum per adeguamento igienico e tecnologico (attraverso riuso) 2) In edifici costituiti da unica U.I di dimensioni non adeguate è ammesso l'ampliamento della Su fino ad un massimo di 64 mq e comunque non oltre 232 mq di Su, senza creazione di nuove U.I. (art. 49) Sa = max 50% della Su; Su + Sa = 232 mq max
da 1,01 a 3,00	**NA**	**NA**	**NA**	SU esistente con qualunque destinazione se non usata nella colonna E Art. 47.3	1) SU esistente già destinata a resid. oltre a 16 mq una tantum 2) SUL esistente con qualunque destinazione in fabbricato ES Art. 46		
da 3,01 a 5,00	Art. 47.21	Ammesso solo attraverso PRA, con Ut = 0,02mq./mq. Art. 47.3	**NA**	SU esistente con qualunque destinazione e ampliamento fino a Ut = 0.01mq/mq se non usata nella colonna E Nuove costruzioni: art.38 c.4 Art. 47.3	1) SUesistente già destinata a resid. oltre ad ampliamento fino a 65% - max 160 mq colonna D 2) SU esistente con qualunque destinazione in fabbricato ES Art. 46		
da 5,01 a 10,00	Art. 47.2	Ut=0,01 mq/mq Art. 47.3	**NA**	SU esistente con qualunque destinazione e ampliamento fino a Ut = 0.01mq/mq se non usata nella colonna E Nuove costruzioni: art.38 c.4 Art. 47.3	1) SU esistente già destinata oltre ad ampliamento fino a 50% - max 200 mq colonna D 2) SU esistente con qualunque destinazione in fabbricato ES Art. 46		
>10,00	Art. 47.2	1000 mq + 20 mq./ha per ogni ha oltre i 10 Su max =1.200 mq. Art. 47.3	**NA**	SU esistente con qualunque destinazione e ampliamento fino a Ut = 0.01mq/mq - max Su = 1.000 mq. se non usata nella colonna E Nuove costruzioni: art.38 c.4 Art. 47.3	1) SU esistente già destinata oltre ad ampliamento fino a 30% - max 200 mq di colonna D 2) SU esistente con qualunque destinazione in fabbricato ES Art. 46		

[1] Superficie massima conseguibile con l'intervento di ampliamento.

AVP – AMBITI AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA (ART. 41)

Sup. Ha	CONDUZIONE FONDO ED ESERCIZIO ATTIVITA' AGRICOLA					PATRIMONIO ESISTENTE NON FUNZIONALE ALLA CONDUZIONE ED ALL'ESERCIZIO	
	SERRA	IN AZIENDA SPROVVISTA DI EDIFICI		IN AZIENDA CON PATRIMONIO EDILIZIO		INTERVENTI DI RIUSO E AMPLIAMENTO	
	(A)	NON RESIDENZ. (B)	RESIDENZIALE (C)	NON RESIDENZIALE (D)	RESIDENZIALE (E)[2]	NON RESIDENZIALE (F)	RESIDENZIALE (G)
≤ 1,00	**NA**	**NA**	**NA**	SU esistente con qualunque destinazione se non usata nella colonna E Art. 47.3	1) SU esistente già destinata a resid. oltre ad ampliamento fino a max 250 mq di colonna D 2) SUL esistente con qualunque destinazione in fabbricato ES Art. 46	Art. 48 SU esistente con destinazione quella dello stato di fatto Oppure cambio d'uso purché compatibile con gli usi agricoli e con l'ambiente con PUA o PDR inserito nel POC	art. 49 1) SU esistente già destinata oltre a 16 mq una tantum per adeguamento igienico e tecnologico (attraverso riuso) 2) In edifici costituiti da unica U.I di dimensioni non adeguate è ammesso l'ampliamento della Su fino ad un massimo di 64 mq e comunque non oltre 290 mq di Su, senza creazione di nuove U.I. (art. 49) Sa max = 50% della Su; Su + Sa = 232 mq max
da 1,01 a 3,00	Art. 47.2	Ammesso solo attraverso PRA, con Ut = 0,02mq./mq. Art. 47.3	**NA**	SU esistente con qualunque destinazione e ampliamento fino a 0,02 mq./mq. se non usata nella colonna E Art. 47.3	1) SU esistente già destinata a resid. oltre ad ampliamento fino a max 250 mq di colonna D 2) SUL esistente con qualunque destinazione in fabbricato ES Art. 46		
da 3,01 a 5,00	Art. 47.2	Ut = 0,02mq./mq. Art. 47.3	**NA**	SU esistente con qualunque destinazione e ampliamento fino a Ut = 0.02mq/mq se non usata nella colonna E Art. 47.3	1) SU esistente già destinata a resid. oltre ad ampliamento fino a max 250 mq di colonna D 2) SU esistente con qualunque destinazione in fabbricato ES Art. 46		
da 5,01 a 10,00	Art. 47.2	Ut=0,02 mq/mq Max 1.200mq. Art. 47.3	max 250 mq. di colonna B Art. 46	SU esistente con qualunque destinazione e ampliamento fino a Ut = 0.02mq/mq max 1.200 mq. se non usata nella colonna E Art. 47.3	1) SU esistente già destinata a resid. oltre ad ampliamento fino a max250 mq di colonna F 2) SU esistente con qualunque destinazione in fabbricato ES Art. 46		
>10,00	Art. 47.2	Max 1.200mq. Art. 47.3	max 250 mq. di colonna B Art. 46	SU esistente con qualunque destinazione e ampliamento fino a max Su = 1.200 mq. se non usata nella colonna E Art. 47.3	1) SU esistente già destinata a resid. oltre ad ampliamento fino a max 250 mq di colonna F 2) SU esistente con qualunque destinazione in fabbricato ES Art. 46		

[2] Superficie massima conseguibile con l'intervento di ampliamento.

AAP – AMBITI AGRICOLI PERIURBANI (ART. 42)

Sup. Ha	CONDUZIONE FONDO ED ESERCIZIO ATTIVITA' AGRICOLA					PATRIMONIO ESISTENTE NON FUNZIONALE ALLA CONDUZIONE ED ALL'ESERCIZIO	
	SERRA	IN AZIENDA SPROVVISTA DI EDIFICI		IN AZIENDA CON PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE		INTERVENTI DI RIUSO E AMPLIAMENTO	
	(A)	NON RESIDENZIALE (B)	RESIDENZIALE (C)	NON RESIDENZIALE (D)	RESIDENZIALE (E)[3]	NON RESIDENZIALE (F)	RESIDENZIALE (G)
≤ 1,00	**NA**	**NA**	**NA**	SU esistente con qualunque destinazione se non usata nella colonna E Art. 47.3	1) SU esistente già destinata a resid. oltre ad ampliamento fino a max 232 mq di colonna D 2) SUL esistente con qualunque destinazione in fabbricato ES Art46	Art. 48 SU esistente con destinazione quella dello stato di fatto Oppure cambio d'uso purché compatibile con gli usi agricoli e con l'ambiente con PUA o PDR inserito nel POC	art. 49 1) SU esistente già destinata oltre a 16 mq una tantum per adeguamento igienico e tecnologico (attraverso riuso) 2) In edifici costituiti da unica U.I di dimensioni non adeguate è ammesso l'ampliamento della Su fino ad un massimo di 64 mq e comunque non oltre 232 mq di Su, senza creazione di nuove U.I. (art. 49) Sa max = 50% della Su; Su + Sa = 232 mq max
da 1,01 a 3,00	Art. 47.2	Ammesso solo attraverso PRA, con Ut = 0,02mq./mq. Art. 47.3	**NA**	SU esistente con qualunque destinazione e ampliamento fino a 0,02 mq./mq. se non usata nella colonna E. Art. 47.3 Attività zootecniche (d34): ampliamento max 20% (art. 40)	1) SU esistente già destinata a resid. oltre ad ampliamento fino a max 232 mq di colonna D 2) SUL esistente con qualunque destinazione in fabbricato ES Art. 46		
da 3,01 a 5,00	Art. 47.2	Ammesso slo attraverso PRA, con Ut = 0,02mq./mq. Art. 47.3	**NA**	SU esistente con qualunque destinazione e ampliamento fino a Ut = 0.02mq/mq se non usata nella colonna E. Art. 47.3 Attività zootecniche (d34): ampliamento max 20% (art. 40)	1) SU esistente già destinata a resid. oltre ad ampliamento fino a max 232 mq di colonna D 2) SU esistente con qualunque destinazione in fabbricato ES Art. 46		
da 5,01 a 10,00	Art. 47.2	Ut=0,02 mq/mq Max 1.200mq. Art. 45.2	**NA**	SU esistente con qualunque destinazione e ampliamento fino a Ut = 0.02mq/mq max 1.200 mq. se non usata nella colonna E . Art. 47.3 Attività zootecniche (d34): ampliamento max 20% (art. 40)	1) SU esistente già destinata a resid. oltre ad ampliamento fino a max 232 mq di colonna F 2) SU esistente con qualunque destinazione in fabbricato ES Art. 46		
>10,00	Art. 47.2	Max 1.200mq. Art.45.2	**NA**	SU esistente con qualunque destinazione e ampliamento fino a Ut = 0.02mq/mq - max Su = 1.200 mq. se non usata nella colonna E. Art. 47.3 Attività zootecniche (d34): ampliamento max 20% (art. 40)	1) SU esistente già destinata a resid. oltre ad ampliamento fino a max 232 mq di colonna F 2) SU esistente con qualunque destinazione in fabbricato ES Art. 46		

[3] Superficie massima conseguibile con l'intervento di ampliamento.